

NTA DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

INDICE

1. Finalità e ambito di applicazione
2. Elaborati del PUA
3. Definizioni e grandezze
4. Autorizzazioni preventive al rilascio dei titoli edilizi
5. Invarianza idraulica
6. Attuazione degli interventi
 - 6.1 Città pubblica
 - 6.2 Edificazione privata
 - 6.2.1 UMI
 - 6.2.2 Trasposizione di SUL
 - 6.2.3 Tipologia
 - 6.2.4 Distanze minime
7. Disposizioni per la qualità urbana
8. Ulteriori prescrizioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi edilizi
9. Varianti

1. Finalità e Ambito di applicazione

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato **- Piano Urbanistico Attuativo "Rossetto" scheda norma 221** - sito in Corso Milano, Ato 3 Circoscrizione 3, il cui ambito è individuato nella Tav. 1 del PUA.

Esse devono essere rispettate in fase di Permesso di costruire per la redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione attinenti al PUA e per la redazione del progetto degli edifici privati.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche Operative del PI, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

2. Elaborati del PUA

Gli elaborati del PUA si compongono dei seguenti fascicoli:

FASCICOLO	TAVOLA	TITOLO
1 - Inquadramento	1.1	Planimetria catastale
	1.2	Sovrapposizione mappa catastale - vista aerea
	1.3	Individuazione proprietà
	1.3.1	Individuazione mappali in permuta
	1.3.2	Visure catastali e convenzione
	1.4	Scheda Norma n. 221
	1.4.1	Elenco manifestazioni d'interesse prioritarie 2' bando - ATO 3
	1.4.2	Sovrapposizione planivolumetrico di progetto e mappa catastale
	1.5	Elenco vincoli
	1.5.1	Rappresentazione dei vincoli: Tav. 1
	1.5.2	Rappresentazione dei vincoli: Tav. 2.1
	1.5.3	Rappresentazione dei vincoli: Tav. 3.1
	1.5.4	Rappresentazione dei vincoli: Tav. 3.2
	1.5.5	Rappresentazione dei vincoli: P.G.R.A.
	1.6	Verifica variazione superficie Scheda Norma (Art. 20 c. 8bis L.R. 11/04)
2 - Analisi Urbanistica	2.1	Mobilità e servizi
	2.2.1	Reti esistenti: acque bianche e acque nere
	2.2.1 A	Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere
	2.2.1 B	Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere
	2.2.1 C	Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere
	2.2.1 D	Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere
	2.2.2	Reti esistenti: acquedotto, gas, Enel, Telecom, Illuminazione, Fibra
	2.2.2 A	Reti esistenti: dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Fibra
	2.2.2 B	Reti esistenti: dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Fibra
	2.2.2 C	Reti esistenti: dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Fibra
	2.2.2 D	Reti esistenti: dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Fibra
3 - Cartografia	3.1	Rilievo topografico
	3.1.1	Rilievo topografico - Ingrandimento 1
	3.1.2	Rilievo topografico - Ingrandimento 2
	3.1.3	Rilievo topografico - Ingrandimento 3
	3.1.4	Rilievo topografico - Ingrandimento 4
	3.2	Sezioni stato di fatto

4 - Relazione geologica-geotecnica e relazione idrogeologica	4.1	Relazione geologica-geotecnica, relazione idrogeologica
	4.2	Relazione di compatibilità idraulica
	4.3	Relazione sismica contenente l'attestazione sismica
5 - Relazione illustrativa, relazione viabilistica	5.1	Relazione illustrativa
	5.2	Relazione viabilistica
6 - Screening VINCA	6.1	Modulo VINCA
7 - Planivolumetrico	7.1	Dati
	7.2.1	Planivolumetrico di progetto
	7.2.2 A	Stralci funzionali
	7.2.2 B	Stralci fasi lavorative
	7.2.2 C	Cronoprogramma
	7.2.3	Sezioni di progetto
	7.2.4	Sterri e riporti
	7.3	Dimostrazione calcolo SUL esistente
	7.3.1	Dimostrazione geometrica/analitica SUL esistente
	7.3.2	Dimostrazione calcolo SUL di progetto
	7.4	Dotazione VS e aree a standard
	7.4.1	Aree in cessione, vincolo d'uso pubblico, permuta
	7.5	Dimostrazione Superficie fondiaria
	7.6	Permeabilità: Calcolo SPTerritoriale
	7.7	Permeabilità: Calcolo SPFondiaria
	7.8	Limite di edificazione
8 - Opere di urbanizzazione	8.1	Opere di urbanizzazione primaria
	8.1.1	Nuova rotatoria e strada; sistemazione imbocco rotatoria esistente
	8.1.2	Ciclabile lungo corso Milano
	8.1.3	Ciclabile verso est
	8.1.4	Parcheggio ad uso pubblico
	8.1.5	Verde attrezzato
	8.1.6	Sezioni opere di urbanizzazione primaria
	8.1.6.1	Sezione di dettaglio della rotatoria di progetto
	8.2	Numerazione alberature
	8.3	Viabilità e segnaletica stradale
	8.4	Reti di progetto: acque bianche e acque nere
	8.4.1	Reti di progetto: dettaglio acque bianche e acque nere
	8.4.2	Reti di progetto: dettaglio acque bianche e acque nere

8 - Opere di urbanizzazione

8.4.3	Reti di progetto: dettaglio acque bianche e acque nere
8.4.4	Reti di progetto: dettaglio acque bianche e acque nere
8.4.5	Dettagli tecnici acque nere di progetto
8.4.6	Dettagli tecnici acque nere di progetto
8.4.7	Dettagli tecnici acque nere di progetto
8.5	Reti di progetto: Gas, Enel, Fibra
8.5.1	Reti di progetto: Dettaglio gas, Enel, Fibra
8.5.2	Reti di progetto: Dettaglio gas, Enel, Fibra
8.5.3	Reti di progetto: Dettaglio gas, Enel, Fibra
8.5.4	Reti di progetto: Dettaglio gas, Enel, Fibra
8.5.5	Cabina Enel
8.6	Reti di progetto: Acquedotto
8.6.1	Reti di progetto: Dettaglio acquedotto
8.6.2	Reti di progetto: Dettaglio acquedotto
8.6.3	Reti di progetto: Dettaglio acquedotto
8.6.4	Dettagli tecnici reti di progetto acquedotto
8.6.5	Dettagli tecnici reti di progetto acquedotto
8.6.6	Dettagli tecnici reti di progetto acquedotto
8.7	Reti di progetto: Illuminazione pubblica
8.7.1	Reti di progetto: Dettaglio illuminazione pubblica
8.7.2	Reti di progetto: Dettaglio illuminazione pubblica
8.7.3	Reti di progetto: Dettaglio illuminazione pubblica
8.7.4	Reti di progetto: Dettaglio illuminazione pubblica
8.7.5	Dettaglio illuminazione pubblica
8.7.6.1	Tipologie IP
8.7.6.2	Tipologie IP
8.7.6.3	Tipologie IP
8.7.7	Calcoli illuminotecnici
8.7.8	Relazione tecnica sulla consistenza e tipologia degli imp. Elett e spec.
8.7.9	PT Ciclopeditoni
8.7.10	PT Proiettori gallerie
8.7.11	PT Proiettori grandi aree
8.7.12	PL Stradali
8.7.13	Tipologico attraversamento pedonale
8.7.14	Specifica tecnica apparecchi a LED
8.7.15	Scheda requisiti minimi apparecchi

8 - Opere di urbanizzazione	8.7.16	Fornitura pali acciaio e allum.
	8.7.17	Quadro tipo
	8.7.18	Realizzazione imp illuminazione pubblica
	8.7.19	Profili di regolazione del flusso luminoso
	8.7.20	Sezioni di scavo, pozzetti e chiusini
	8.8	Capitolato e preventivo sommario di spesa
9 - Norme tecniche di attuazione	9.1	Norme Tecniche di Attuazione
10 - Prontuario di mitigazione ambientale	10.1	Prontuario di mitigazione ambientale
11 - Schema di convenzione	11.1	Schema di Convenzione
		Relazione esproprio

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti.

3. Definizioni e grandezze

Valgono le definizioni e grandezze, che si intendono integralmente riportate, di cui agli artt. 8-9-10 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente e del REC approvato con DCC n. 32/2021

La quota assoluta di riferimento (quota di caposaldo) è fissata entro ambito su parte terminale Ovest di via Spaziani in corrispondenza del passo carraio di accesso alla struttura commerciale. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla/e quota/e di sistemazione esterna del lotto in cui ricade indicata/e nel FASCICOLO Tav.7/5 del PUA.

4. Autorizzazioni preventive al rilascio dei Permessi di costruire

L'intervento non è soggetto ad autorizzazioni preventive.

5. Invarianza idraulica

Per garantire l'invarianza idraulica il volume minimo di invaso dovrà essere almeno pari alla differenza tra il volume di pioggia stimato nelle 48 ore e il volume di scarico imposto.

6. Attuazione degli interventi

Le presenti Norme disciplinano gli interventi relativi alla città pubblica e all'edificazione privata.

L'ambito di PUA è pari a $ST = 35.611$ mq.

6.1 Città pubblica

La Ditta Attuatrice ha titolo di presentare la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA a seguito del rilascio dell'Autorizzazione ad attuare il PUA.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme al PUA approvato.

I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (FASCICOLO 8 TAV 8.6).

Le quantità da rispettare sono le seguenti:

Strade e marciapiedi	Parcheggi P2	Parcheggi aggiuntivi P2 *	Verde pubblico			Da	Dar
mq 0	mq 374	mq 0	mq 872	mq	mq	n. 484	n. 484

* per applicazione disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici e/o destinazioni accessorie art. 159 NTO del PI fino ad esaurimento.

In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. 163 Da, secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012, così calcolato:

- n. 152 alberi x 110,00 €/albero = € 16.720,00 (*sedicimilasettecentoventi/00* euro).

importo corrisposto in sede di stipula di convenzione urbanistica mediante bonifico in favore del Comune di Verona di € 16.720,00 (*sedicimilasettecentoventi/00* euro).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto delle “*Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione - opere stradali, del verde e dell'arredo urbano*” approvate con Determinazione Dirigenziale della Direzione Strade n. 6161 del 10.12.2012, del “Regolamento comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato” approvato con DCC n.7 del 18/02/2021 e delle “*Linee guida e istruzioni operative per opere di urbanizzazione*” di Acque Veronesi S.c.a.r.l. per quanto riguarda la rete fognatura acque nere e la rete acquedotto e del vademecum pubblicato sul portale di AGSM Verona s.p.a.

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche sono rappresentati negli elaborati di progetto FASCICOLO 8 TAVV 8.4 e 8.5 e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni impartite dagli Enti gestori dei servizi.

6.2 Edificazione privata

6.2.1 UMI

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di titolo edilizio. E' possibile presentare un unico PdC ed eseguire le opere secondo i due stralci funzionali di progetto di cui al FASCICOLO 7 Tav 7.2.3.

Al completamento del primo stralcio si potrà richiedere il collaudo parziale delle opere e l'agibilità del nuovo fabbricato.

Alla fine del secondo e ultimo stralcio si provvederà al collaudo delle ultime opere realizzate e all'agibilità dell'edificio.

6.2.2 Tipologia

La tipologia prevista per gli edifici è: commerciale e terziaria. I parcheggi privati dovranno essere ricavati all'interno del PUA.

Sono ammesse coperture piane.

6.2.3 Distanze

Nel FASCICOLO 7 Tav. 7.2.1 e 7.2.2, sia a livello planimetrico che in sezione, è riportato il limite

di massimo ingombro degli edifici.

Le distanze dei fabbricati di progetto dagli edifici esterni all'ambito di PUA ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968 e rappresentate in apposita tavola ("ribaltamento"), dovranno essere verificate in sede edilizia.

In caso di lotti contermini non edificati esterni all'ambito di PUA, in sede edilizia dovrà essere verificata la distanza minima dai confini pari ad $h/2$.

7. Disposizioni sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale

Dovranno rispettate le disposizioni di cui al Titolo 3 - "DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI" del R.E.C. vigente

8. Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle OO.UU. e degli interventi edilizi

Si dovranno ottemperare le prescrizioni e/o osservazioni espresse dagli enti/aziende coinvolte nell'iter di approvazione del PUA.

A tal fine si allega quanto pervenuto.

9. Varianti al PUA

Si richiamano integralmente i contenuti dell'art. 21 delle N.T.O. del P.I. vigente.



Comune di Verona

Attuazione Urbanistica, PEBA

PUA n. 719_221

Istanza IIUG SUPRO. 0457494 del 22/09/2023

Codice Pratica IIUG 02912140239-06072023-1240

FASCICOLO n 06.02/736/2023

Allegati:

Parere Commercio

Parere Ambiente

Parere V-reti

Parere Acque veronesi

Parere Agsm Aim

Parere mobilità-traffico

Parere strade giardini arredo

Parere Attuazione Urbanistica PEBA

OGGETTO: **Istanza di PUA n. 719_221** denominato "Rossetto" in Corso Milano

Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.

Conferenza dei servizi convocata il 12/11/2024 (SUPRO 0619465/12-11-2024 -PG 418626).

Valutazione documentazione integrativa

Oggi 24/04/2025 si verbalizza la 2^a seduta della conferenza dei servizi in oggetto.

Premesso che:

- con invio SUPRO/0107412 del 11/02/2025 (PG. 60253 del 11/02/2025) e invio SUPRO/0142266 del 24/02/2025 (PG. 76158 del 24/02/2025) è pervenuta la documentazione integrativa/sostitutiva depositata dalla Ditta a seguito dei pareri espressi dagli Enti/Uffici/Direzioni convocati in Conferenza dei servizi;
- con nota del 28/02/25 PG 81700 è stato chiesto alle Direzioni/Enti/Uffici di valutare detta documentazione integrativa al fine di consentire la verifica dell'avvenuta conformazione del progetto alle prescrizioni indicate nei pareri di rispettiva competenza.

Sono pervenuti entro il termine i seguenti pareri, allegati al presente verbale, a cui si rimanda per i contenuti specifici:

Direzione commercio - PG 88071 del 05/03/25: FAVOREVOLE.

La Direzione commercio prende atto di quanto dichiarato in progetto sulla superficie di vendita e conferma quanto indicato nei precedenti pareri (PG 317170/2024 e PG 382006/2023) in merito alla necessità di autorizzazione della struttura di vendita ai sensi della L.R. 50/2012.

L'Ufficio: vengano allegati i tre pareri della Direzione commercio alle norme tecniche di attuazione.

Ambiente PG 94430 del 11/03/2025: PRESA D'ATTO

L'Ufficio: vengano allegati i tre pareri della Direzione ambiente alle norme tecniche di attuazione (gli estremi dei due precedenti sono: PG 404547 del 02/11/23 e PG 346750 del 23/09/24).

V-reti PG 97417 del 12/03/25: FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI, in particolare:

- rete gas: si prevede solo un allacciamento alle reti esistenti (nessuna opera di urbanizzazione)
- rete Energia Elettrica: 1) vengono richiesti per la successiva fase progettuale ulteriori elaborati per la cabina elettrica, per le canalizzazioni e le polifere. 2) Vengono precisate le procedure per l'autorizzazione, co-

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

struzione e collaudo della cabina elettrica 3) vengono esplicate le raccomandazioni per le eventuali interferenze durante le fasi di scavo

L'Ufficio: si chiede di allegare il parere alle NTA del PUA per gli adempimenti in sede di progettazione definitiva delle OOUU e per la verifica in fase realizzativa.

Acque Veronesi PG 98449 del 13/03/25: FAVOREVOLE all'allacciabilità alla rete dell'acquedotto e della fognatura nera.

L'Ufficio: si chiede di allegare i due pareri (rif. precedente parere: PG 434486 del 25/11/249 alle NTA del PUA per gli adempimenti in sede di progettazione definitiva delle OOUU e la verifica in fase realizzativa.

AGSM AIM PG 100656 del 14/03/25: FAVOREVOLE con PRESCRIZIONI:

Vengono richieste modifiche/integrazioni agli elaborati progettuali relativi all'illuminazione pubblica (tavola 8.7, relazione illuminotecnica, calcolo illuminotecnico) determinanti in questa fase per l'individuazione della soluzione tecnica e del computo delle opere.

L'Ufficio: è necessario depositare la documentazione progettuale adeguata/integrata alle prescrizioni.

Direzione MOBILITA' PG 101330 del 14/03/25: FAVOREVOLE con PRESCRIZIONI:

Vengono richieste modifiche/integrazioni agli elaborati progettuali relativi a: 1) attraversamento ciclo pedonale 2) segnaletica orizzontale, 3) computo metrico

L'Ufficio: è necessario depositare la documentazione progettuale adeguata/integrata alle prescrizioni.

Direzione STRADE E GIARDINI PG 118487 del 28/03/25: FAVOREVOLE con PRESCRIZIONI sullo spessore del tappeto e le prove a piastra.

L'Ufficio: si chiede di allegare il parere alle NTA del PUA per gli adempimenti in sede di progettazione definitiva delle OOUU e per la verifica in fase realizzativa.

Direzione Attuazione Urbanistica P.E.B.A del 23/04/2025: FAVOREVOLE con PRESCRIZIONI alle quali si rimanda, da soddisfare per l'aggiornamento della documentazione del PUA.

Alla luce dei pareri acquisiti, alcuni dei quali richiedono modifiche/integrazioni al progetto di PUA, nonché in attesa del perfezionamento della proposta di permuta e del deposito da parte del RUP del progetto di fattibilità tecnico-economica dell'Opera Pubblica a contributo di sostenibilità relativa alla realizzazione della rotatoria su via Galvani e della sistemazione di via Marin Faliero, in corso di redazione, il RdP ritiene di non concludere con detta seduta i lavori della Conferenza, permanendo pertanto la sospensione dei termini di approvazione del PUA medesimo.

A seguito dell'integrazione ed adeguamento del PUA alle prescrizioni non differibili alle successive fasi progettuali riportate nei pareri allegati al presente verbale, sarà valutata la definizione istruttoria del procedimento in corso.

il verbalizzante
ing. Massimo Castelli
(firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.)

la Responsabile del procedimento
arch. Paola Prospero
(firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.)



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica, PEBA

PUA n. 719_221

Istanza IIUG SUPRO. 0457494 del 22/09/2023

Codice Pratica IIUG 02912140239-06072023-1240

FASCICOLO n 06.02/736/2023

Allegati:

- Verbale CdS
- Pareri pervenuti

Spett.li **Acque Veronesi s.c.a.r.l.**
PEC lottizzazioni@pec.acqueveronesi.it

AGSM AIM Spa
PEC lottizzazioni@pec.agsmait.it

V-reti
PEC ingegneria@pec.v-reti.it

Spett.li **Direzione Ambiente e Transizione Ecologica**
Direzione Strade Giardini - Arredo Urbano
Direzione Mobilità Traffico
Direzione Commercio

e p.c. Spett.le **3^ Circoscrizione**

OGGETTO: **Istanza di PUA** n. 719_221 denominato "Rossetto", ATO 3 Circoscrizione 3^ sito lungo Corso Milano, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.

Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.

Conferenza servizi convocata il 12/11/2024 - Trasmissione verbale e pareri relativi alla valutazione documentazione integrativa.

Si trasmette copia del verbale relativo all'esito della valutazione della documentazione integrativa .

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Arch. Paola Prospero
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Comune di Verona
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA
Segreteria tel. 045-8078633/7535
Via Pallone, 9 - 37121 Verona
E-Mail urbanistica@comune.verona.it
Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

Verona, data del protocollo

OGGETTO: Istanza di **PUA n. 719_221** denominato "Rossetto", Corso Milano, con progetto delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali
Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.
INTEGRAZIONI A SEGUITO DI CONFERENZA DEI SERVIZI convocata il 12/11/24 - PG 418626
PARERE UFFICIO ATTUAZIONE URBANISTICA, PEBA

Esaminati gli elaborati integrativi depositati dal soggetto attuatore in data 11/02/2025 SUPRO/0107412 (PG. 60253 del 11/02/2025) e il 24/02/2025 SUPRO/0142266 (PG. 76158 del 24/02/2025) a seguito delle prescrizioni contenute nei pareri allegati al verbale del 20/12/2024 della conferenza dei servizi in oggetto; e richiamati i nostri precedenti pareri,

si esprime **PARERE FAVOREVOLE CON** le seguenti **PRESCRIZIONI**:

1) conformemente al punto 7 (*) del precedente parere dell'ufficio, allegato al verbale della CDS interna del 12/11/2024, devono essere stralciati dal computo metrico delle opere di urbanizzazione i costi relativi alla demolizione del garage interrato pari a euro 195.464,85 (quantificati nelle voci 11, 12, 13 e 14 del c.m.e.) in quanto, sulla scorta della valutazioni riportate al punto 7 sopra citato, non rientrano nelle opere di urbanizzazione primaria funzionali;

[() : "Non trattandosi di una scelta progettuale, ma di una indicazione programmatica imposta dalla scheda, essendo l'opera legittima e realizzata quale standard a rispetto del PUA già attuato, si ritiene che quanto necessario per l'ottenimento del nuovo utilizzo, rientri tra i costi di urbanizzazione primaria. "*

In realtà la SN riporta l'indicazione "VS", che può contemplare sia una sistemazione a verde, che a parcheggio (senza necessità di demolizione dell'interrato), che ad altri servizi. Il progetto ha proposto la realizzazione del verde pubblico in quella posizione. Tra le OOUU a scomputo è possibile considerare la realizzazione del verde pubblico con riferimento alla formazione del pacchetto del terreno vegetale, la piantumazione, la realizzazione degli impianti, arredi, ecc., non altro. E' pertanto necessario rivedere il computo metrico estimativo stralciando i costi della demolizione."

2) come già precedentemente comunicato (incontro presso nostro ufficio e per le vie brevi), aggiornare gli elaborati e i dati urbanistici (es. tav. 1.3, relazione illustrativa, tav. 7.1, art. 6 NTA, ecc.) computando la ST (reale complessiva di progetto a seguito della permuta) con il valore di 35.020 mq (pari a 31.439 mq di sup. reale privata a seguito della permuta + 3.581 mq di sup. reale pubblica a seguito della permuta e della cessione del mp 1337 come da accordo del 2011). Il valore di 36.085 mq indicato in progetto non è corretto in quanto i mappali 306 e 307 - fg.342 (tot. 1.065 mq), in virtù della cessione in permuta al Comune, restano esterni all'ambito PUA di progetto;

3) conformemente al punto 1 del precedente parere dell'ufficio (allegato al verbale della CDS interna del 12/11/2024), elencare i titoli autorizzativi relativi alla SUL esistente o, in alternativa, depositare dichiarazione sostitutiva di atto notorio di conformità urbanistica degli edifici esistenti sottoscritta dal Progettista;

4) con riferimento a quanto già indicato nel precedente parere d'ufficio (rif. "fascicolo n. 4 – relazioni") in merito alle procedure relative alle indagini archeologiche preventive e preso atto di quanto indicato in relazione tecnica [capitolo "integrazioni (pec del 08/01/2025)"], si rimane in attesa della relazione sugli esiti di dette indagini al fine di consentire l'invio della richiesta di parere alla Soprintendenza;

5) sistemare le tavole come segue:

- tav. 7.2.3 – sezioni di progetto: indicare la quota massima della sagoma degli edifici;

-fascicolo 5 - relazione illustrativa: riportare quanto dichiarato nella relazione accompagnatoria/integrativa (depositata l' 11/02/25) in merito alla superficie di vendita attuale (settore alimentare e non alimentare);

- *tav. 8.1*: indicare tra le OOUU anche la porzione di verde attrezzato ad uso pubblico di 226 mq, identificata in TAV.7.4
- *tav. 8.1* : indicare correttamente con perimetro tratteggiato rosso l'intervento relativo alla pista ciclabile su corso Milano: mancano i due tratti in corrispondenza dell'ingresso al supermercato.
- *fascicolo 9 - NTA*: art. 2 aggiornare elenco tavole, art. 3 indicare correttamente la posizione del punto fisso zero (rotatoria su Corso Milano), art. 6 aggiornare ST (vedi precedente punto 2), art. 6 completare tabella quantità e aggiornare calcolo DAR e DA, art 8 inserire pareri con prescrizioni per la successiva fase progettuale ed esecutiva

6) depositare schema di convenzione definitivo sottoscritto olograficamente dal soggetto attuatore.

7) con riferimento al superamento delle barriere architettoniche depositare:

- relazione tecnica specifica e dichiarazione sull'eliminazione della barriere architettoniche ai sensi del DPR 503/96, DGRV 1898/14 e DGRV 1428/11 (rif. Linee Guida Tav. 4.5);
- tavola (planimetria e soluzioni di dettaglio) che dimostri il rispetto delle norme in materia relative a luoghi pubblici e aperti al pubblico, in particolare DPR 24.07.1996 n. 503 e DGRV n. 1428 del 06.09.2011 (rif. TAV 7.3 della Linee Guida.) Per il nuovo parcheggio e per i percorsi pedonali di progetto destinati ad uso pubblico, laddove necessario dovranno prevedersi rampe con pendenza non superiore al 5% dotate di idonei parapetti. Dovranno altresì prevedersi percorsi di collegamento più idonei e brevi dagli stalli dedicati a categorie fragili (disabili, stalli rosa, ...) verso gli ingressi/uscite con pavimentazioni realizzate in materiali resistenti alle intemperie, poco deformabili, non scivolose, durature, che non riverberino la luce e che non producano impatti sonori importanti, in quanto potrebbero creare disturbo a particolari categorie di utenti con disagio sensoriale e cognitivo. Dovrà prevedersi idonea segnaletica tattile e sonora per consentire l'utilizzo del parcheggio pubblico anche a persone ipovedenti, cieche o sorde. Dovrà altresì prevedersi la posa di elementi di pavimentazione podo tattile (sistema LOGES – LVE) laddove vi siano punti di criticità nei percorsi (attraversamenti, cancelli, rampe, ecc.).

Si ricorda che il perfezionamento dell'operazione di permuta, oggetto di stima da parte dell'U.O. Estimo, necessita di approvazione da parte del Consiglio comunale ai fini dell'adozione del PUA.

In relazione all'OPERA PUBBLICA a contributo di sostenibilità per la realizzazione delle opere viarie della rotatoria su via Galvani e della riqualificazione di via Marin Faliero, in corso di stesura con il supporto della Direzione Strade, si resta in attesa del deposito del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (P.F.T.E.), verificato dal progettista e validato dal RUP. Il P.F.T.E. così perfezionato verrà richiamato nella proposta di delibera di adozione del PUA.

La Dirigente
Attuazione Urbanistica - PEBA
Arch. Anna Grazi
(firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.)

Spett. Le
COMUNE DI VERONA
Direzione Attuazione Urbanistica - P.E.B.A.

Oggetto: P.U.A. n. 719_221 denominato "Rossetto" - Corso Milano, ATO 3, Circoscrizione 3^.
Istanza IIUG SUPRO. 0457494 del 22/09/2023 - Codice Pratica IIUG02912140239-06072023-1240
Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.p.A. Conferenza servizi convocata il 12/11/2024, Verbale del 24/04/2025.

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Rossetto Roberto, legale rappresentante della Società Immobiliare Cinquerre S.p.A. in riferimento alla nota ricevuta di cui al protocollo N.0165878/2025 del 06/05/2025 Fascicolo 6.2 N.736/2023 a firma dell'Arch. Paola Prospero

DICHIARA E SI IMPEGNA

al fine di consentire il proseguo dell'iter amministrativo di approvazione del PUA, di ottemperare, nella successiva fase progettuale alle prescrizioni richieste di cui al verbale della conferenza dei servizi in data 24/04/2025 da:

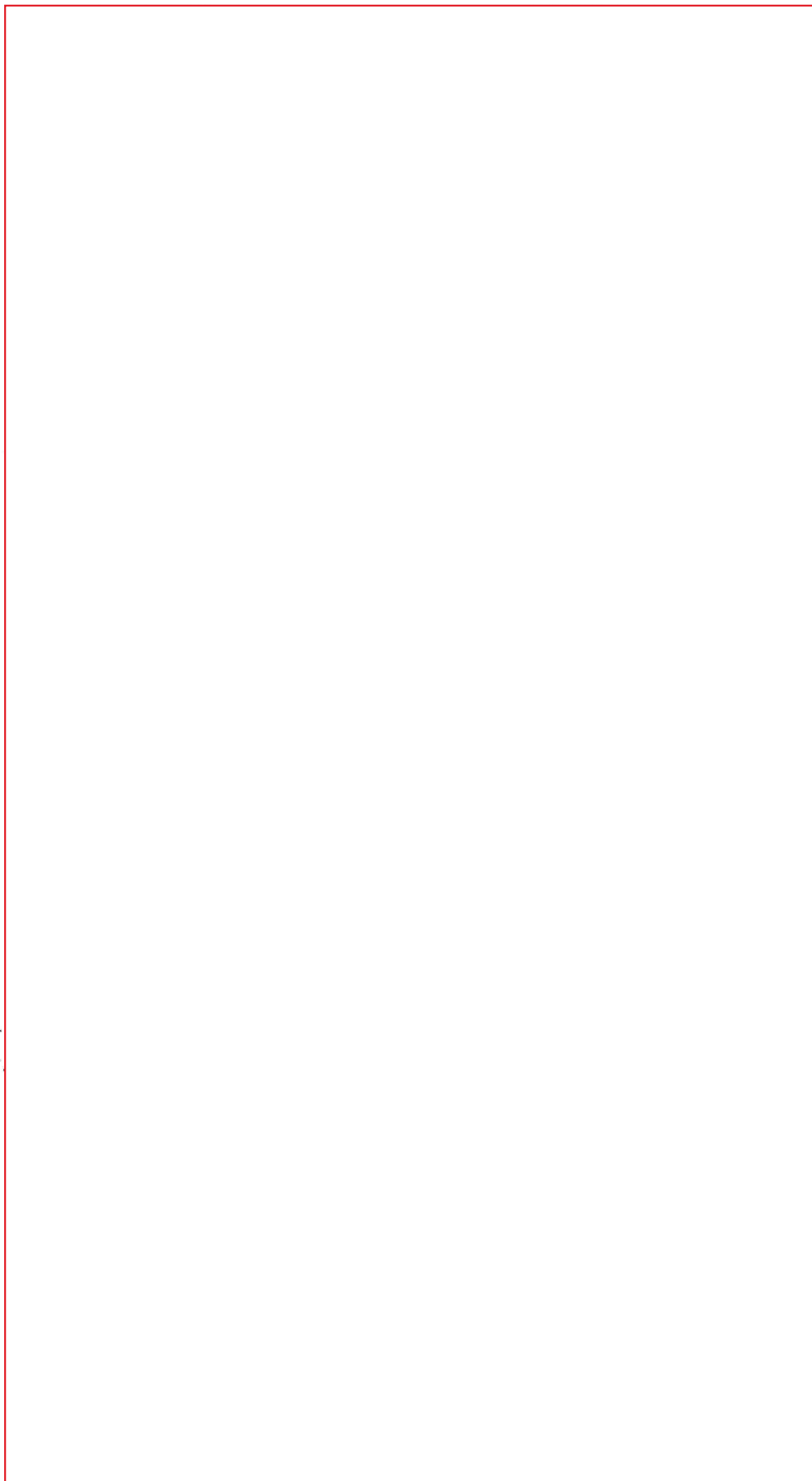
- AGSM AIM Spa;
- Direzione Mobilità e Traffico del Comune di Verona;
- Direzione Attuazione Urbanistica - P.E.B.A.

che prevedono adeguamenti sia progettuali che di corrispettivo valore economico, sollevando l'Amministrazione e gli Enti coinvolti da eventuali inadempimenti imputabili allo stesso soggetto attuatore.

La presente viene rilasciata sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritto digitalmente dal legale rappresentante.

Lugagnano di Sona, 06 Maggio 2025

Immobiliare Cinquerre Spa
Rossetto Roberto
Firmato digitalmente





COMUNE DI VERONA

E

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0292764/2025/Verona, data del protocollo
 fascicolo 6.2 N.736/2023
 Firmatario: Brunella Bruno, MibactAl SUAP di Verona
suap.verona@cert.camcom.it*Ministero della Cultura*SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE
PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZAAl comune di Verona
Area Territorio Ufficio Attuazione
Urbanistica, P.E.B.A.
urbanistica@pec.comune.verona.it

Risposta al foglio prot. n. 0357990 del 9/5/2025

Prot. in entrata n. 14365 del 9/5/2025

OGGETTO: VERONA- Istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 719_221 denominato "Rossetto" – sito in Corso Milano- con progetto di fattibilità tecnico-economia delle opere di urbanizzazione
Pratica: 02912140239-06072023-1240
Impresa: 02912140239 - IMMOBILIARE CINQUERRE S.P.A.
Parere vincolante ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 1150 del 17-08-1942. Tutela archeologica preventiva

A RISCONTRO dell'istanza inoltrata da codesto Ente, qui pervenuta in data 9/5/2025 e assunta al protocollo in pari data con n. 14365, a seguito dell'attivazione delle procedure relative all'acquisizione del parere vincolante ai sensi dell'art. 16, comma 3 della Legge 1150 del 17 agosto 1942, relativa al piano urbanistico attuativo di cui all'oggetto;

VISTO l'art. 16 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge Urbanistica e s. m. e i.;

VISTO l'art. 41 del D.P.C.M. 2 dicembre 2019 n. 169;

VISTA la documentazione descrittiva del piano urbanistico attuativo in argomento;

CONSIDERATO che parte dell'ambito del PUA ricade nella fascia di tutela- Strada romana che insiste lungo Corso Milano, individuata dal Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 37, comma 1 lett. b) delle NTO, corrispondente all'antica via Gallica;

CONSIDERATO che il PUA prevede scavi e interventi che incidono il sottosuolo e che per le opere di urbanizzazione valgono le norme di tutela archeologica preventiva stabilite da D. Lgs. 42/2004, art. 28, comma 4;
CONSIDERATO che questa Soprintendenza ha già condotto diversi interventi di assistenza archeologica lungo corso Milano e ritiene possibile che invece dei saggi preventivi venga effettuata un'assistenza archeologica in via cautelare;

AI SENSI dell'art. 28, c. 4 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

QUESTA SOPRINTENDENZA RICHIEDE

che le opere di scavo avvengano con assistenza da parte di archeologi professionisti in possesso dei requisiti di legge, senza alcun onere a carico di questa Soprintendenza, onde evitare danneggiamenti a strutture e stratificazioni antiche e al fine di verificare l'eventuale emersione, nel corso dei lavori, di nuovi elementi archeologicamente rilevanti, che potranno dar luogo alla richiesta di indagini e saggi estensivi.

Entro sei mesi dalla fine delle attività di assistenza, sia in caso di presenza che assenza di rinvenimenti archeologici, dovrà essere consegnata la relativa documentazione tecnico-scientifica, che costituisce parte integrante dell'intervento.

Ad ogni buon fine, si rammenta che in caso di rinvenimento di contesti di interesse archeologico il committente dovrà garantire modalità e tempistiche idonee per effettuare eventuali indagini estensive, allo scopo di permettere di valutare la compatibilità tra i resti archeologici eventualmente emersi e le opere in progetto od opportune soluzioni progettuali al fine di garantirne la tutela.



Infine, si rammenta che la direzione delle indagini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., compete allo scrivente Ufficio, a cui dovranno essere comunicati con congruo anticipo la data di inizio delle attività e il nominativo degli archeologi professionisti incaricati.

PER IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Rosignoli
IL FUNZIONARIO DELEGATO
dott.ssa Brunella Bruno
(firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario Archeologo Brunella Bruno
E-mail: brunella.bruno@cultura.gov.it

Il collaboratore ass. amm. Lorella Pomari



Spett.le **Soprintendenza Archeologica,
Belle Arti e Paesaggio per le province di VR RO VI**
PEC: sabap-vr@pec.cultura.gov.it

OGGETTO: Istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 719_221 denominato "Rossetto", sito in Corso Milano - Verona
Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.
Richiesta parere ai sensi degli artt. 16 e 28 della L.n. 1150/1942

Premesso che:

- con istanza del 22/09/23, prot IIUG SUPRO 0457494, è stata depositata istanza di approvazione del PUA in oggetto corredato del progetto di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione;
- parte dell'ambito del PUA interessa la fascia della strada romana, così come individuata dal Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 37, comma 1 lett. b) delle NTO (profondità fascia pari a circa 100 m), lungo Corso Milano, dove potrebbero esservi presenze e/o ritrovamenti di interesse archeologico;
- ai sensi del disposto dell'art. 28, comma 4 del D.Lgs.n. 42/2004, recepito al comma 5 dell'art. 37 delle NTO del PI, *"In caso di realizzazione di lavori pubblici ricadenti in aree di potenziale archeologico, (...) il soprintendente può richiedere l'esecuzione di saggi archeologici preventivi sulle aree medesime a spese del committente"*;
- necessita pertanto acquisire il parere della competente Soprintendenza relativamente agli aspetti archeologici dell'area oggetto di trasformazione.

La proposta progettuale di PUA prevede la trasformazione urbanistica di un'area di circa 31.500 mq prospiciente Corso Milano, attualmente in parte occupata da esercizio commerciale (supermercato) e relativo parcheggio- viabilità interna e in parte terreno incolto (porzione posteriore al supermercato).

E' prevista la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria funzionali quali: tratto di pista ciclo-pedonale lungo corso Milano, ristrutturazione del fabbricato esistente e realizzazione di nuovo fabbricato più arretrato rispetto a Corso Milano, demolizione di garage interrato e realizzazione di nuovo verde pubblico, sistemazione del parcheggio esistente (ad uso pubblico) e realizzazione di nuova viabilità su via Sesini e Meloni. Realizzazione e potenziamento di sotto servizi (energia elettrica, fognature, illuminazione pubblica, acque meteoriche, ecc.).

Si chiede di esprimere il parere di competenza sull'istanza di PUA **in oggetto**, corredata del progetto preliminare delle Opere di Urbanizzazione primaria funzionali, **relativamente all'interesse archeologico dell'area** la cui documentazione è visibile e scaricabile alla piattaforma telematica al seguente collegamento (*accesso con il browser "Chrome"*):



link: <https://spazio.comune.verona.it/s/CHmr4nNPKXNrALJ>

psw: s3opFMbSMd

L'elenco degli elaborati è il seguente:

2	2 ANALISI URBANISTICA	2.1 Mobilità e servizi 2.2.1 Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1A Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1B Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1C Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1D Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.2 Reti esistenti acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber 2.2.2A Reti esistenti dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber 2.2.2C Reti esistenti dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber 2.2.2D Reti esistenti dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber	2-Analisi-urbanistica.pdf.p7m
3	3 CARTOGRAFIA	3.1 Cartografia (rilievo topografico) 3.1.1 Rilievo topografico – A 3.1.2 Rilievo topografico – B 3.1.3 Rilievo topografico – C 3.2 Sezioni stato di fatto	3-Cartografia.pdf.p7m
4	4 RELAZIONI	Relazione geologica geotecnica Relazione preliminare compatibilità idraulica Relazione sismica Relazioni	4-1-Relazione-geologica-geotecnicarelazione-idrogeologica.pdf.p7m 4-2-relazione-preliminare-di-compatibilita-idraulica.pdf.p7m 4-3-Relazione-sismica.pdf.p7m 4-Relazioni.pdf.p7m
5	5 RELAZIONE ILLUSTRATIVA	5.1 Relazione illustrativa 5.2 Relazione viabilistica	5-1-Relazione-illustrativa.pdf.p7m 5-2-Relazione-viabilistica.pdf.p7m
6	6 SCREENING VINCA	6.1 Dichiarazione non assoggettabilità VINCA	6-Screening-VINCA.pdf.p7m
7	7 PLANIVOLUMETRICO	7.1 Dati 7.2.1 Planivolumetrico di progetto 7.2.2 A Stralci funzionali di progetto 7.2.2 B Stralci fasi lavorative 7.2.2 C Cronoprogramma 7.2.3 Sezioni di progetto 7.2.4 Sterri e riporti 7.3 Calcolo SUL 7.4 Dotazioni aree a standard 7.4.1 Aree in cessione, vincolo uso pubblico, permuta 7.5 Dimostrazione superficie fondiaria 7.6 Permeabilità: Calcolo SPTerritoriale 7.7 Permeabilità: Calcolo SPFondiarla 7.8 Limite di edificazione	7-Planivolumetrico-1.pdf.p7m 7-Planivolumetrico-2.pdf.p7m
8	8 OPERE DI URBANIZZAZIONE	8.1 Opere di urbanizzazione primaria 8.1.1 Nuova rotatoria e strada, imbocco rotatoria esistente 8.1.2 Ciclabile lungo Corso Milano 8.1.3 Ciclabile verso est 8.1.4 Parcheggio ad uso pubblico 8.1.5 Verde attrezzato	8-Opere-di-urbanizzazione-1.pdf.p7m



2	2 ANALISI URBANISTICA	2.1 Mobilità e servizi 2.2.1 Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1A Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1B Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1C Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.1D Reti esistenti: dettaglio acque bianche e acque nere 2.2.2 Reti esistenti acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber 2.2.2A Reti esistenti dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber 2.2.2C Reti esistenti dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber 2.2.2D Reti esistenti dettaglio acquedotto, gas, Enel, Illuminazione, Open Fiber	2-Analisi-urbanistica.pdf.p7m
		8.1.6 Sezioni opere urb. Primaria 8.2 Numerazione alberature 8.3 Viabilità e segnaletica stradale 8.4 Reti di progetto; acque bianche/nere 8.5 Reti di progetto: altre 8.6 Capitolato e preventivo sommario di spesa	8-Opere-di-urbanizzazione-2.pdf.p7m
9	9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	9.1 Norme tecniche di attuazione	9-Norme-tecniche-di-attuazione.pdf.p7m
10	10 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	10.1 Prontuario di mitigazione ambientale	10-Prontuario-di-mitigazione-ambientale.pdf.p7m
	ALTRI DOCUMENTI	Dichiarazione di proprietà Rossetto	Dichiarazione-di-proprietà-Rossetto.pdf.p7m
		Relazione giugno 2024	Relazione-giugno-2024.pdf.p7m
		Trasmissione integrazioni 2024_06_11	Trasmissione-Integrazioni-2024-06-11.pdf.p7m

La presente comunicazione costituisce richiesta di parere e ai sensi dell'art. 16 della L.n. 1150/1942, parere da rendersi entro 90 giorni dal ricevimento della presente, decorso inutilmente tale termine il parere si intenderà reso positivamente.

Per ulteriori informazioni si invita a contattare la Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. al seguente numero: 045.807.7535/8633.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero
*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs.n. 82/2005 e s.m.i.)*



**Comune
di Verona**
Strade Giardini Arredo Urbano

COMUNE DI VERONA	I
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0118487/2025 del 28/03/2025	
Fascicolo 6.5 N.135/2023	
Firmatario: MICHELE FASOLI	

Fascicolo n 06.02/736/2023
Fascicolo n. 06.05/135/2023

Verona, 25/03/2025

**Spett.
Direzione
Attuazione Urbanistica P.E.B.A.**

**OGGETTO : Istanza di PUA n. 719_221 "Rossetto" in Corso Milano, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.
Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.
Trasmissione integrazioni a seguito della CDS – Richiesta valutazione**

Parere di Competenza

Con riferimento alla richiesta di parere protocollo n.0081700 del 28/02/2025 , per quanto di competenza si esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

- 1) Si richiede che venga utilizzato tappeto di tipo modificato con spessore di 4 cm, anziché di 3 cm;
- 2) Prevedere durante la fase esecutiva delle opere, prove di piastra statica per verificare la portanza del pacchetto stradale delle aree di manovra e di quello dei parcheggi, rispettando il valore limite evidenziato nel Capitolato Tecnico in uso comune alla scrivente Direzione Strade. Si rammenta prima di eseguire tali prove di avvisare i nostri uffici al fine di presenziare ai test di portanza.

Distinti saluti

Il Dirigente
Ing. Michele Fasoli
(firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 s.m.i.)

Strade, Giardini, Arredo Urbano
Ufficio Strade Giardini e A.U.
MF/NZ/tp
Largo Divisione Pasubio, 1 - 37121 Verona
Tel. 045 8078609-3 - Fax 045 8010621
Email: direzione.strade@comune.verona.it - strade@pec.comune.verona.it -
WWW.comune.verona.it
Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO 5HGMKH

Verona,

Spett.le

Attuazione Urbanistica - P.E.B.A.

SEDE

OGGETTO: Istanza PUA n. 719_221 denominato "Rossetto", sito in c.so Milano, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.
Soggetto attuatore: Immobiliare Cinquerre SPA.
Trasmissione integrazioni a seguito della CdS - Richiesta valutazione.

Con riferimento all'oggetto, per quanto di competenza, si richiede che, ai fini della sicurezza e fluidità della circolazione, l'attraversamento ciclopeditone a ridosso della nuova rotatoria tra via Sesini e via Spaziani sia posizionato all'esterno della cuspidella dell'isola di traffico.

Con specifico riferimento alla segnaletica stradale, si richiede di introdurre la segnaletica orizzontale per gli attraversamenti ciclabili nonché di aggiornare il CME in base dell'EPD aggiornato (2024) in uso presso la Direzione scrivente, con l'avvertenza di separare la fornitura dalla posa sia dei segnali che dei relativi sostegni: al riguardo si ribadisce piena disponibilità per quanto occorresse.

Cordiali saluti

Il Dirigente
Ing. Michele FASOLI
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

AGSM AIM S.p.a.

Spett.le
COMUNE DI VERONA
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica - PEBA
Via Pallone, 9
37121 VERONA VR

c.a.
Arch. Paola Prospero

FASCICOLO n 06.02/736/2023
PUA n. 719_221

Oggetto: 24L036 - Istanza di PUA n. 719_221 "Rossetto" in Corso Milano, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione. Richiesta valutazione integrazioni

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. richiesta di parere del 28/02/2025, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link: <https://spazio.comune.verona.it/s/CHmr4nNPKXNrALJ> e preso visione della "relazione-integrazione-febbraio-2025" nella quale si cita "Per il recepimento di tutte le altre prescrizioni si rimanda al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che sarà presentato successivamente all'approvazione del piano urbanistico", riteniamo che non sia accettabile tale considerazione per il fatto che le attuali prescrizioni sono determinanti ai fini dell'individuazione della soluzione tecnica e di conseguenza per il computo delle opere.

Pertanto, **AGSM AIM esprime PARERE FAVOREVOLE** evidenziando le prescrizioni di seguito dettagliate, che riprendono quelle del nostro precedente parere, le quali devono essere recepite in questa fase di progettazione.

Illuminazione Pubblica

	Osservazioni	Prescrizioni
IP_1	Gli elaborati delle tavole 8.7 e successivi, contenute nel "Fascicolo-8-3-Parte" non sembrano adeguati ad assicurare la completa illuminazione delle superfici stradali e non sono completamente conformi agli standard e alle specifiche tecniche AGSM AIM.	Modificare gli elaborati con le seguenti indicazioni: - Risulta necessario lo spostamento dei punti luce esistenti sul marciapiede di Corso Milano interessati dall'allargamento del marciapiede, poiché a seguito dell'allargamento verrebbero a trovarsi sul tracciato della pista ciclabile: inserire nella tavola la predisposizione di nuovi plinti di fondazione a ridosso della recinzione (conformi al tipologico AGSM AIM per i pali da 9 metri f.t.) raccordati con cavidotto ai pozzetti esistenti; opere civili a cura del lottizzante, spostamento dei punti luce a cura di AGSM AIM Smart Solutions con costi a carico del lottizzante (inserire nota in calce alla legenda e all'interno della Relazione Tecnica);

	- L'impianto di illuminazione del parcheggio privato con vincolo ad uso pubblico non deve essere allacciato alla rete di illuminazione pubblica, ma bensì ad una fornitura privata con relativo quadro di comando indipendente; specificare sulla tavola la prescrizione; - L'impianto di illuminazione delle aree previste in cessione sarà invece allacciato alla rete di illuminazione pubblica esistente, e dovrà adottare le specifiche tecniche e gli standard tipologici di AGSM AIM; prevedere a tal fine i raccordi delle canalizzazioni di progetto con le canalizzazioni IP esistenti limitrofe (Corso Milano, Via Sesini, Via Spaziani e Via Meloni) e la posa di linee dorsali di alimentazione trifasi in cavo unipolare FG16R16 con sezione 10mmq; - Prevedere la posa dei cavidotti sotto le superfici pavimentate, non all'interno delle aree verdi o all'interno di altre proprietà, per gli impianti sulle aree in cessione; i cambi di direzione e gli attraversamenti con i cavidotti devono essere ortogonali rispetto alle strade/percorsi; - Indicare tutti i pozzetti di alimentazione per i punti luce e tutti quelli necessari per i cambi di direzione dei cavidotti; - Contrassegnare i diversi punti luce con simbologie o colori diversi e riportarne le caratteristiche in legenda; - Inserire la sezione di scavo conforme agli standard AGSM AIM; - completare la legenda con la descrizione completa delle simbologie utilizzate e le caratteristiche di tutti i materiali impiegati (cavidotti, pozzetti, chiusini marchiati "AGSM", cavi, sostegni, apparecchi di illuminazione con codici e profili di dimmerazione standard AGSM AIM, formazione e sezione cavi di alimentazione, ecc.); - mantenere i soli tipologici dei punti luce utilizzati, conformi ai nostri standard per le aree pubbliche, e integrarli con la descrizione completa dell'apparecchio impiegato, con la lunghezza del sostegno e con le dimensioni dei plinti di fondazione conformi ai nostri standard; - sugli elaborati di progetto o su planimetrie specifiche evidenziare le dismissioni delle parti di impianti IP esistenti (punti luce + linee interrato) ed
--	--

		inserire in calce le seguenti note relative alle modalità di dismissione: - o La dismissione dei punti luce potrà essere fatta solo dopo il completamento e la messa in servizio del nuovo impianto; - o Nel caso in cui per esigenze di lavorazione venga chiesta la rimozione di parti dell'impianto di illuminazione esistente prima della costruzione e messa in esercizio del nuovo impianto, il lottizzante dovrà provvedere a proprie spese a realizzare tutte le opere provvisorie necessarie al fine di garantire l'illuminazione delle aree aperte al traffico in cui è stata chiesta la dismissione anticipata dell'impianto esistente; - o Le operazioni di rimozione potranno essere eseguite direttamente dal lottizzante, previo coordinamento con il gestore AGSM AIM Smart Solutions; - o Gli oneri delle lavorazioni a cura di AGSM AIM Smart Solutions saranno a carico del lottizzante.
IP_2	La relazione illuminotecnica "Relazione-tecnica sulla consistenza-e-tipologia-degli-impianti-elettrici-e-speiali" non è conforme ai criteri del PICIL e agli standard AGSM AIM.	Modificare il documento con le seguenti indicazioni: - La categoria illuminotecnica di progetto per le strade oggetto di intervento risulta eccessiva rispetto alla classificazione del PICIL: rivalutare l'analisi dei rischi applicando la riduzione di due categorie; per il percorso pedonale è possibile applicare la riduzione di 1 categoria; - Classificare l'area di conflitto costituita dalla rotonda (1 categoria maggiore delle strade, come previsto dalla norma specifica); - Nel paragrafo relativo alla riduzione del flusso luminoso, citare che agli apparecchi di illuminazione saranno applicati i profili standard AGSM AIM per le categorie di progetto delle strade esaminate; - All'art. 2.8 descrivere che sarà prevista la realizzazione di un dispersore locale per ogni punto luce (da non collegare tra loro), costituito da un anello di corda di rame nuda da 50mmq da posare alla base del plinto di fondazione e collegato al bullone di m.a.t. del sostegno, ai fini del migliore funzionamento dello scaricatore presente all'interno degli apparecchi di illuminazione; - Inserire un capitolo relativo alla verifica dei risultati illuminotecnici raggiunti su ogni area classificata, riportando i relativi parametri normativi di riferimento.

AGSM AIM S.p.a.

IP_3	I calcoli illuminotecnici contenuti nel documento "Calcolo-illuminotecnico" devono essere integrati e aggiornati.	Modificare il documento con le seguenti indicazioni: - Inserire nei calcoli illuminotecnici le apposite schede previste dal software relative al posizionamento, l'altezza e l'inclinazione degli apparecchi inseriti e alle planimetrie di posizionamento degli stessi; - Inserire le verifiche illuminotecniche dei tratti di via Sesini e via Spaziani compresi nell'ambito di intervento; - Verificare che i valori risultanti dai calcoli illuminotecnici delle diverse aree siano entro i limiti delle tolleranze stabilite dalla norma per ogni area calcolata.
-------------	---	--

Cordiali Saluti

Il Direttore
Ingegneria e Ricerca
Ing. Marco Giusti



Acque Veronesi S.c.a.r.l.

Prot.0006554 Data 13/03/2025

Sede SDE



Spett.le

COMUNE DI VERONA

Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA

Via Pallone n. 9,

37121 VERONA

c.a.

Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

A mezzo PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

Sigle: TEC_LPA/IR/SA/ab

PUA n. 719_221

Istanza IIUG SUPRO. 0457494 del 22/09/2023

Codice Pratica IIUG 02912140239-06072023-1240

Ns. Rif.: CODICE ATTIVITÀ ACQUE VERONESI: 2024_L_D2_23091_34

Oggetto: Istanza di PUA n. 719_221 denominato "Rossetto", Corso Milano, con progetto delle relative opere di urbanizzazione.**Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.****Trasmissione integrazioni a seguito della CDS – Richiesta valutazione**

In merito alla Vostra richiesta di esame del progetto dell'intervento in oggetto, per quanto di propria competenza, Acque Veronesi S.c.a.r.l. rilascia **PARERE FAVOREVOLE** all'allacciabilità alle reti dell'acquedotto e della fognatura nera, secondo gli elaborati visionati. Si rimanda alle prescrizioni del precedente parere emesso prot. 0027631 del 25/11/2024. Il progetto non prevede estensioni della rete né idrica né fognaria ma semplici allacciamenti sulle reti già esistenti.

- TAVOLE da 8.4 a 8.4.7 – RETI DI PROGETTO (ACQUE BIANCHE E ACQUE NERE) – PEC del 28/02/25
- TAVOLA 8.6 a 8.6.6 – RETI DI PROGETTO (ACQUEDOTTO) – PEC del 28/02/25

Si prende atto delle controdeduzioni presenti nel documento allegato "relazione integrazione febbraio 2025" relative alle specifiche richieste nel parere emesso. In particolare, alla necessità di dismissione di tratti di rete esistenti che intersecherebbero la sagoma dell'edificio di progetto.

Si ribadisce che le acque meteoriche stradali di Via Spaziani e Via Sesini dovranno essere recapitate in nuovi pozzi perdenti o in sistemi analoghi di dispersione a suolo posti nella nuova rotonda, ma non nelle caditoie esistenti come indicato.

In fase di rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, dovranno essere approfonditi e definiti tutti gli aspetti tecnici citati nei pareri emessi, con le rispettive tavole progettuali.



Con la presente si ricorda che l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al **Referente Lavori** ¹ con almeno 15 giorni di anticipo, mediante l'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori" reperibile sul sito internet di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/pagina.asp?IdPagina=44>

Inoltre, Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà:

- l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- la verifica tecnica della rete di fognatura nera.

I costi delle succitate operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposito modulo "Modulo richiesta preventivi opere di urbanizzazione" reperibile sul sito di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/pagina.asp?IdPagina=44>

Dovranno essere inviati via mail gli elaborati grafici in formato "shp" (shape file) delle opere realizzate al seguente indirizzo: sit@acqueveronesi.it ² per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche ed eventuali vasche di prima pioggia, invasi di laminazione, pozzi disperdenti). Il manuale per la restituzione delle opere eseguite si può scaricare all'indirizzo:

<https://gis.acqueveronesi.it/geoportale/DOC/ACQVR-GIS-RESTITUZIONE-DATI-RETI.zip>

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Distinti saluti

 **IL DIRETTORE TECNICO**
(Ing. Isacco Rigodanze)

Responsabile procedimento/Referente: **Albrigo Sergio** tel. 045 8677853 e-mail: sergio.albrigo@acqueveronesi.it

¹ Arch. Benini Alessio Ufficio Lottizzazioni, c/o sede centrale Verona Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona e-mail: lottizzazioni@acqueveronesi.it

² Responsabile Ufficio Cartografia: Ing. Rugiero Pierpaolo c/o sede centrale Verona Acque Veronesi Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona tel. 045 8677534 fax 045 8677737 e-mail: pierpaolo.rugiero@acqueveronesi.it

Acque Veronesi s.c. a.r.l.

Lungadige Galtarossa, 8
37133 - Verona

protocollo@acqueveronesi.it
protocollo@pec.acqueveronesi.it

Servizio Clienti
800-735300

Pronto Intervento
800-734300





Spett.le

COMUNE DI VERONA
Attuazione Urbanistica PEBA
Via Pallone, 9
37122 VERONA VR

c.a. Arch. Paola Prospero

PUA n. 719_221

Istanza IIUG SUPRO. 0457494 del 22/09/2023

Codice Pratica IIUG 02912140239-06072023-1240

FASCICOLO n 06.02/736/2023

Oggetto: 24L036 – PUA n. 719_221 “Rossetto” in Corso Milano, con progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione.

Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.

Trasmissione integrazioni a seguito della CDS – Richiesta valutazione

Con la presente, ed in riferimento a Vs. convocazione Conferenza dei Servizi pervenutaci con PEC del 28/02/2025, dopo aver esaminato la documentazione scaricata dal seguente link: <https://spazio.comune.verona.it/s/CHmr4nNPKXNrALJ>

V-Reti esprime PARERE FAVOREVOLE evidenziando le seguenti osservazioni di seguito riportate, senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto di conferenza ma che dovranno comunque essere recepite nelle prossime fasi di progettazione ed in particolare :

Gas Metano

Esame infrastrutture esistenti

Le zona è infrastrutturata con condotte esistenti su Via Spaziani Gracco (Bassa Pressione), per il servizio Gas a riguardo specifichiamo che non è prevista nessuna opera di urbanizzazione, ne il futuro utilizzo dello stesso servizio.

La richiesta di rimozione dell'allaccio e contatore esistente su via Sesini e via Spaziani dovrà essere inviata a tempo debito all'indirizzo preventivi@v-reti.it

Energia Elettrica

Esame infrastrutture esistenti e di progetto

Per non compromettere l'affidabilità e l'assetto delle reti in questa porzione di territorio, si è ritenuta necessaria la realizzazione di una nuova Cabina EE MT/BT, la cui previsione è stata correttamente recepita e confinata negli elaborati progettuali attuali.

Esaminando la tavola **Tav 7.2.1** opere di urbanizzazione rileviamo le seguenti osservazioni da cui scaturiscono le prescrizioni evidenziate nella tabella seguente che dovranno essere sviluppate nelle prossime fasi di progettazione (pdc opere di urbanizzazione) ed in particolare:

Tavola	Osservazioni	Prescrizioni
Opere di urbanizzazione Tavola di Progetto Cabina EE	Tavola Progettuale Cabina EE	<u>Vi è la necessità di un elaborato dedicato che espliciti la dimensione della cabina elettrica MT/BT, definendo prospetti/sezioni/piante del nuovo manufatto unitamente ai particolari costruttivi degli impianti (di terra e del neutro), sempre rispettando le indicazioni della CEI 0-16</u>
Relazione tecnica descrittiva Cabina EE"	Relazione per la Nuova Cabina EE	Vi è la necessità di una relazione tecnico descrittiva di come verrà realizzata la nuova Cabina ed in particolare l'impianto di terra e di protezione del neutro.
Opere di urbanizzazione Planimetria di Progetto e Canalizzazioni	Planimetria di Progetto Canalizzazioni e polifere da posare in ambito	È necessaria la redazione di un elaborato dedicato al solo servizio energia elettrica che espliciti : • Posizionamento quotato della Cabina e di come e dove planimetricamente verrà sviluppato l'impianto di terra e di protezione del neutro. • Tratti di polifera da posare in ambito in relazione alle sezioni di scavo previste secondo le specifiche tecniche di V-Reti. Si consiglia di predisporre canalizzazioni di Bassa Tensione fino a: • Eventuali punti di ricarica auto (colonnine di ricarica) situate nei pressi di stalli a parcheggio pubblico • Impianti di sollevamento che necessitino di alimentazione • Quadri di illuminazione pubblica che necessitino di alimentazione • Nicchie contatori in generale

Si fa altresì presente che la nuova Cabina di trasformazione Energia Elettrica MT/BT dovrà essere realizzata e ultimata promissuamente alle opere di urbanizzazione primaria.

Con riferimento alla nuova cabina MT/BT, si ricorda infine quanto segue :

A cura e carico del soggetto attuatore :

- Realizzazione e collaudo statico dei manufatti edili
- Realizzazione e verifica dei relativi impianti di terra di protezione e del neutro

A cura e carico di V-Reti S.p.A. :

- Allestimento elettromeccanico della cabina
- Collegamento alle reti esistenti
- Autorizzazione della Cabine ai sensi della DIL

Nota per eventuali interferenze rotatorie e parti viabilistiche di nuova realizzazione

In relazione al rifacimento porzione di parcheggio ad uso pubblico sud/ovest; rifacimento porzione di parcheggio ad uso pubblico nord/ovest e realizzazione del tratto ciclabile a ridosso di Corso Milano, nonché il tratto rettilineo verso via P. Meloni; realizzazione rotatoria e nuova strada di collegamento tra le vie Spaziani/Sesini;

si raccomanda per presenza dei nostri sottoservizi di prestare molta attenzione nelle fasi di scavo, in quanto alcuni sottoservizi potrebbero essere posizionati a profondità inferiori a 40 cm (estradosso tubazione).

Vista la posa di cordoli e l'infissione di alcuni cartelli stradali, si ricorda che in tutti i casi non dovrà essere posto sulla verticale delle condotte gas, polifore per energia elettrica, alcun manufatto.

La posizione indicata nelle planimetrie allegate si riferisce all'asse del sottoservizio con tolleranza planimetrica di +/- 20 cm.

Ricordiamo che le infrastrutture sono in continuo aggiornamento e pertanto alcuni sottoservizi potrebbero essere modificati nel tempo sia planimetricamente che altimetricamente.

Si raccomanda quindi di prestare molta attenzione e di consultare la cartografia dei sottoservizi del gruppo AGSM AIM che fornisce, seppur in maniera indicativa, un'indicazione sulla presenza di sottoservizi nelle aree interessate dagli scavi.

Note Generali

Si ricorda l'obbligo della trasmissione degli elaborati "AS BUILT" per le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno dell'ambito di intervento.

Si ricorda l'obbligo di costituzione di servitù di elettrodotto o gasdotto qualora transitanti su sedimi patrimonialmente privati.

Cordiali saluti,

Il Consigliere Delegato

V-Reti

Ing. Livio Negrini



V-RETI S.p.A.

Contrà Pedemuro San Biagio, 72

36100 VICENZA

Cod. Fisc. e P.Iva 03178060236



**Comune
di Verona**

Ambiente e Transizione Ecologica

Fascicolo 06.02/736/2023

COMUNE DI VERONA	I
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0094430/2025 del 11/03/2025	
Fascicolo 6.2 N.736/2023	
Firmatario: BARBARA LIKAR	

**Alla Direzione Attuazione Urbanistica –
P.E.B.A.
SEDE**

Oggetto: Istanza di PUA n. 719_221 denominato “Rossetto”, ATO 3 Circoscrizione 3^ sito lungo Corso Milano, quartiere Borgo Milano, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.

Richiedenti: Immobiliare Cinquerre S.P.A. con procuratore dott. Rossetto Roberto.

Sulla base della documentazione integrativa trasmessa, si prende atto di quanto comunicato e, per quanto di competenza, si comunica quanto segue.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Si prende atto che si terrà conto delle raccomandazioni del PICIL in merito alla temperatura di colore delle lampade da utilizzare.

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Si prende atto che la centralina di qualità dell'aria resterà al di fuori dell'ambito di intervento e che verranno adottate le necessarie attenzioni per evitare la dispersione di polveri nell'aria, attenzioni condivise con ARPAV a cui si chiederà un parere.

Distinti saluti.

Il Dirigente Ambiente e Transizione Ecologica
Dott. ssa Barbara Likar

DT/GF_ S:\PARERI\23\PIANIFICAZIONE\2023\23-736 PUA n. 719_221 “Rossetto”, corso Milano\250312 SI PUA Rossetto.doc

Comune di Verona

Ambiente e Transizione Ecologica

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458078754/7098 - Fax 0458004488

PEC: ambiente@pec.comune.verona.it - www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Per chiarimenti o informazioni sui singoli aspetti:

- acustica 045.807.7098 (D. Tajoli)
- suolo e acque 045.807.8754 (G. Franchi)
- aria e risp. energetico 045.807.7098 (D. Tajoli)
- Vinca 045.807.7642 (L. Reich)

Apertura al pubblico: lunedì e venerdì 9.00-13.00, martedì e giovedì 15.00-17.00 (solo su appuntamento).



**Comune
di Verona**

COMUNE DI VERONA	I
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0088071/2025 del 05/03/2025	
Fascicolo 8.4 N.81/2025	
Firmatario: MARIO PETRIN	

FASCICOLO n. 06.02/736/2023

Verona, data del protocollo

Alla Direzione
Attuazione Urbanistica, PEBA
SEDE

OGGETTO: **Istanza di PUA** n. 719_221 denominato "Rossetto", ATO 3 Circoscrizione 3^ sito lungo Corso Milano, quartiere Borgo Milano, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.

Soggetto Attuatore: Immobiliare Cinquerre S.P.A.
Trasmissione integrazioni – Richiesta valutazione

Si fa seguito alla richiesta di parere trasmessa da codesta Direzione con nota P.G. n. 81700 del 28 febbraio 2025 riguardante l'intervento in oggetto.

Esaminata la documentazione integrativa e preso atto di quanto precisato alla scrivente Direzione Commercio in merito alla suddivisione della superficie di vendita dell'esistente medio centro commerciale ubicato in VIA G. SPAZIANI n. 12, si conferma quanto già espresso con proprie note P.G. n. 317170 del 28 agosto 2024 e P.G. n. 382006 del 16 ottobre 2023.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
Direzione Commercio
Mario Petrin

S:\UFFICIO COMMERCIO FISSO\Pareri a Settori\2025\Urbanistica PUA 719 221 Rossetto Corso Milano.doc

Comune di Verona

Commercio

Ufficio Commercio su Area Privata

Via degli Alpini 11 -37121 Verona

Tel. 045/8078573

E-mail commercio.fisso@comune.verona.it

Casella PEC commercio@pec.comune.verona.it

Sito internet: <http://www.comune.verona.it>

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO T3FB8T