

Verbale della conferenza di servizi preliminare  
ditta Maxi Di s.r.l.

Procedimento (art. 5 Dpr 447/98 come modificato dal Dpr 440/2000:  
progetto comportante la variazione di strumento urbanistico)

L'anno 2006 (duemilasei) il giorno 26 (ventisei) del mese di giugno presso la  
Sede municipale del Comune di San Giovanni Lupatoto

Premesso

in data 18/05/2006 è stata presentata allo sportello unico del Comune di San  
Giovanni Lupatoto da parte della società Maxi - Di S.r.l., la richiesta di  
permesso di costruire per l'ampliamento del centro commerciale Verona Uno  
posto in via Cesare Battisti n. 266.

Che l'istanza presentata, è stata rigettata dallo Sportello Unico ai sensi  
dell'art. 5 del Dpr 447/98 essendo il progetto presentato parzialmente in  
contrasto con lo strumento urbanistico.

che l'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n.  
447, come modificato dal Dpr 440/2000, ha stabilito che qualora il progetto  
presentato sia in contrasto con lo strumento urbanistico, o comunque richieda  
una sua variazione, il responsabile del procedimento del Comune interessato  
rigetta l'istanza; tuttavia quando il progetto sia conforme alle norme vigenti  
in materia ambientale, sanitaria e di sicurezza del lavoro ma lo strumento  
urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti  
produttivi ovvero queste siano insufficienti in relazione al progetto  
presentato, il responsabile del procedimento può, motivatamente, convocare

una conferenza di servizi, disciplinata dagli articoli 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificata dalla legge n. 340 del 2000, per le conseguenti decisioni, dandone contestualmente pubblico avviso; qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, la determinazione costituisce proposta di variante sulla quale, tenuto conto delle osservazioni, proposte ed opposizioni formulate dagli aventi titolo ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, si pronuncia definitivamente il Consiglio Comunale;

che il Responsabile dello Sportello Unico ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, modificato dal Dpr 440/2000, ha convocato la conferenza dei servizi per il giorno 26 (ventisei) del mese di giugno dell'anno 2006 per il riesame dell'istanza ed ha invitato a partecipare alla conferenza il Sindaco del Comune di San Giovanni Lupatoto, e, oltre alla ditta interessata ed il suo progettista, la sezione Urbanistica, la sezione Commercio del Comune di San Giovanni Lupatoto, l'Azienda Ulss 20 di Verona Dipartimento di Prevenzione servizio Igiene e Sanità Pubblica, la Direzione Generale Regionale Urbanistica e BB..A.A., il Dipartimento Urbanistica della Regione del Veneto, il Servizio Urbanistica dell'Amministrazione Provinciale di Verona, il Servizio Urbanistica del comune di Verona nonché il Comando dei Vigili del Fuoco di Verona e l'Arpav Dipartimento Provinciale di Verona, al fine di eventualmente concordare quali possono essere le condizioni per ottenere il superamento del rigetto dell'istanza ed esprimere, in merito, il parere di propria competenza.

che la convocazione della conferenza è stata resa pubblica nel rispetto delle forme di pubblicità previste dalla normativa vigente;

Tutto ciò premesso

Il delegato dal Sindaco del Comune di San Giovanni Lupatoto sig. Zenatti Ezio svolgente le funzioni di presidente della conferenza di servizi,

dichiara

Che sono presenti i Signori:

geom. Luigi Rizzolo per la Direzione Generale Regionale Urbanistica e BB..A.A.,

ing. Andrea Tomba per il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

dott.ssa Francesca Predicatore per l'Arpav Dipartimento Provinciale di Verona

arch. Andrea Lauria per l'Azienda Ulss 20 di Verona Dipartimento di Prevenzione servizio Igiene e Sanità Pubblica

arch. Roberto Castagna dirigente unico Settori Tecnici Comunali comune di San Giovanni Lupatoto

dott. Alberto Bignone dirigente settore commercio comune di San Giovanni Lupatoto

per la proprietà

Arch. Claudio Casagrande

Dott. Davide Pagan Griso

Ing. Giorgio Zaggia

Perito industriale Nereo Gaspari

Risultano assenti, La Servizio Urbanistica della Provincia di Verona, Servizio Urbanistica del Comune di Verona, regolarmente invitati alla

conferenza dei servizi

La provincia di Verona tramite Fax datato 26/06/2006 informa che il proprio parere verrà formalizzato con delibera di Giunta Provinciale nei tempi indicati dalla legge regionale 23/2005 meglio precisati nella comunicazione di avvio del procedimento pervenuta in data 16/06/2006 1658.

Vista la delega del Sindaco di San Giovanni Lupatoto datata 26/06/2006 prot. int. 1149 che ha incaricato l'assessore Ezio Zenatti a ad intervenire in Sua vece alla conferenza di servizi oggi convocata;

Vista la delega dell'arch. Bruno Gabbiani datata 23/06/2006 che ha incaricato l'arch. Patrizia Rabachin a ad intervenire in Sua vece alla conferenza di servizi oggi convocata;

dichiara

aperti i lavori della conferenza dei servizi

Le funzioni di segretario verbalizzante sono svolte dal geom. Paolo Zecchinato - Responsabile dello Sportello Unico lo Unico per le Attività Produttive con compiti di predisposizione e redazione del relativo verbale.

Ezio Zenatti dopo le opportune presentazioni illustra l'intervento di ampliamento del centro "Commerciale Verona Uno" che riguarda una superficie di 13.000 mq. che si pone parzialmente in contrasto la normativa di zona. la progettazione prevede inoltre la modifica della viabilità esistente con la realizzazione di due nuove rotatorie in luogo degli incroci semaforici attualmente presenti in sito.

Geom. Paolo Zecchinato: trattasi di conferenza di servizi preliminare a seguito della presentazione di un progetto da parte della Società Maxi -Di srl,

in alcuni punti è in difformità alle norme di P.R.G. Lo Sportello Unico, ricevuta l'istanza ha provveduto al rigetto della stessa in conformità all'art. 5 del Dpr 447/98, modificato dal Dpr 440/2000.

Le caratteristiche della variante rientrano in quelle previste dalla Regione Veneto nella circolare del 31 luglio 2001.

Il progetto prevede l'ampliamento, del centro commerciale Verona Uno su un'area di proprietà della società che parzialmente ha destinazione urbanistica D1 artigianale industriale di completamento. Il progetto si pone in contrasto con la normativa di zona D1 esclusivamente per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale, mentre gli altri parametri di zona, superficie coperta, distanza da fabbricati e dai confini ecc. sono rispettati.

dott.ssa Francesca Predicatore per l'Arpav Dipartimento Provinciale di Verona:

presa visione della valutazione di campi elettromagnetici derivanti dall'elettrodotto depositata dalla ditta richiedente in data 26/06/2006 prot. N. 17442 ritiene necessario che per l'espressione del proprio parere sia aggiornato il rapporto tecnico con una valutazione modellistica del campo elettromagnetico come previsto dalla procedura contenuta nella Dgr 3617 del 28/11/2003 in applicazione della legge regionale Veneto n. 27/93.

arch. Andrea Lauria per l'Azienda Ulss 20 di Verona Dipartimento di Prevenzione servizio Igiene e Sanità Pubblica

Per quanto riguarda gli elettrodotti concorda pienamente con il parere dell'ARPAV.

Nell'intervento edilizio per quanto riguarda il piano interrato devono essere individuati i percorsi riservati all'utenza pedonale rispetto alla circolazione

dei veicoli essendoci un'unica scala di accesso.

Per in negozi posti sulla galleria e contrapposti all'ingresso principale dovrà essere garantita una adeguata illuminazione non inferiore ad 1/30 della superficie di calpestio comprensiva della galleria.

Il parere espresso sarà di massima sul progetto generale e non sulle singole attività che andranno ad insediarsi per quali dovrà essere richiesto parere puntuale.

ing. Andrea Tomba per il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco deposita agli atti del comune il parere di prevenzione incendi protocollo n. 12219/pi del 22/06/2006.

La ditta richiedente si impegna ad integrare direttamente al Comando dei Vigili del Fuoco un nuovo progetto redatto in conformità alle indicazioni e prescrizioni riportate nel sopra richiamato parere salvo verifiche relative al punto 1 dello stesso.

Geom. Paolo Zecchinato il progetto edilizio dovrà essere aggiornato prima della conferenza di servizio decisoria, qualora dovesse essere modificato per ottemperare alle prescrizioni del comando vigili del Fuoco.

geom. Luigi Rizzolo per la Direzione Generale Regionale Urbanistica e BB..A.A.,

prende atto dei documenti integrativi (schema convenzione, valutazione compatibilità idraulica e conferma che il parere definito sarà espresso in sede di conferenza di servizi decisoria dopo il parere espresso dall'VTR.

Chiede inoltre al rappresentate del Comune di farsi parte attiva con il Comune di Verona e la Provincia di Verona per l'acquisizione di un parere sulla viabilità proposta.

dott. Alberto Bignone dirigente settore commercio comune di San Giovanni Lupatoto

Considerato che l'istanza in trattazione non contiene nessuna richiesta di autorizzazione commerciale allo stato non si esprime alcun parere.

Arch. Roberto Castagna dirigente unico settori tecnici del Comune di San Giovanni Lupatoto

richiede l'adeguamento degli elaborati relativi alla convenzione computo metrico delle opere sulla base degli accordi presi con l'Amministrazione per la realizzazione delle opere di viabilità e dell'area F attualmente di proprietà dell'Amministrazione comunale utilizzata dalla ditta.

la conferenza di servizi sospende i lavori stabilisce che la prossima conferenza di carattere decisoria avrà luogo il giorno 13/07/2006 ore 14,30 presso il palazzo municipale di San Giovanni Lupatoto.

ing. Andrea Tomba

dott.ssa Francesca Predicatore

arch. Andrea Lauria

arch. Roberto Castagna

geom. Luigi Rizzolo

dott. Alberto Bignone

Segretario conferenza                      il Sindaco

Responsabile dello Sportello Unico                      L'assessore Ezio Zenatti

Geom. Paolo Zecchinato