

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA
Provincia di Verona

PIANO
GUIDA

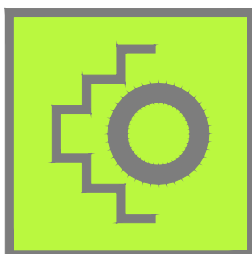
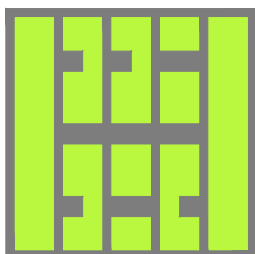
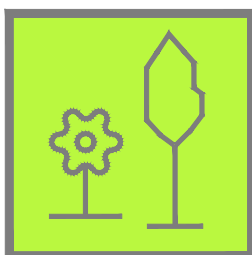
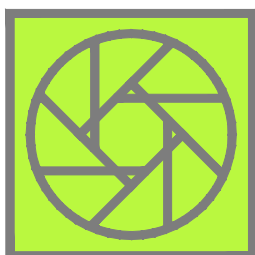
META DISTRETTO LOGISTICO

ORGANIZZAZIONE DEGLI AMBITI DEI PROGRAMMI COMPLESSI
"RICERCA E TERZIARIO INNOVATIVO - SVILUPPO
AGROALIMENTARE - CENTRO INTERMODALE - LOGISTICA PER
LA FILIERA AGROALIMENTARE E DELL'INNOVAZIONE"

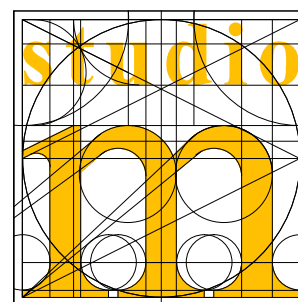
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Elaborato

A



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA E DANIEL MANTOVANI
ARCHITETTI**

COLLABORATORI
pian. terr. Katia Brunelli
arch. iunior Valentina Mantovani
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/6801542 fax 045/6801817
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Responsabile del Procedimento

Arch. Berto Bertaso

Sindaco

Giovanni Miozzi

dicembre 2015

PREMESSA

Sono pervenute al protocollo comunale delle manifestazioni di interesse per l'attuazione di alcuni temi contenuti nell'Allegato N dello Schema Direttore di riferimento del *POLO LOGISTICO* di Isola della Scala previsto dalla Variante n.4 al PAQE. Agli atti del Comune è inoltre presente dal 2004 un progetto preliminare per l'attuazione di un terminal nella zona D5 "Centro Intermodale".

Visto il difficile momento economico che stiamo attraversando che non permette di trascurare alcuna opportunità e la difficoltà di organizzare pianificazioni che coinvolgono terreni già classificati ed altri ancora agricoli e la preoccupazione di prevenire un eccessivo consumo del suolo ed evitare inutili aspettative, il comune ritiene necessario dotarsi di uno strumento organizzativo "Piano Guida di Coordinamento" prima di procedere con strumenti urbanistici operativi per un consapevole controllo delle trasformazioni e dettare Direttive e prescrizioni agli eventuali operatori.

IL META DISTRETTO LOGISTICO

Il META DISTRETTO LOGISTICO ricomprende alcuni tra i principali temi contenuti nello Schema Direttore del *POLO LOGISTICO* previsto dalla Variante n.4 al PAQE, richiesto dall'Amministrazione e sostenuto dal già previsto Centro Intermodale. Lo Schema Direttore comprende molteplici Programmi Complessi collocati su diversi Contesti Territoriali e alcuni di questi temi hanno trovato già attuazione come il Centro Risi, altri sono in fase progettuale come la rete delle piste ciclabili o sono stati oggetto di uno specifico Piano Guida come la "Strada Mercato".

Il META DISTRETTO LOGISTICO intende organizzare attorno al Centro Intermodale gli ambiti della "Ricerca per il terziario innovativo", dello "Sviluppo Agroalimentare" e della "Logistica per la filiera Agroalimentare". Localizza, secondo le indicazioni del PAT, a ridosso del Terminal del **Centro Intermodale** un **Polo Logistico**, un **Parco Tecno Agroalimentare**, già oggetto di manifestazione di interesse, e infine conferma il **Centro per la Ricerca e il Terziario Innovativo**.

Il META DISTRETTO LOGISTICO, si compone di programmi complessi che trattano tutte azioni profondamente legate alla valorizzazione della vocazione agroalimentare del territorio isolano e dell'intera bassa veronese, ed interessano l'intera gestione dalla produzione al trasporto, stoccaggio e commercializzazione e dei relativi servizi amministrativi promozionali e dei processi di comunicazione dei prodotti aziendali.

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

Lo strumento urbanistico vigente classifica come Zona D5 “**Centro Intermodale**” una ampia area di circa 70 ettari a sud del capoluogo, in località Mandello, confinante con la Linea Ferroviaria VR-BO in cui un importante operatore del trasporto intermodale è intenzionato a realizzare un terminal ferroviario e la cui attuazione non necessita di varianti urbanistiche.

A seguito dell'intervento della Amministrazione, la Variante 4 al PAQE ha indicato, ed il PAT ha valutato e confermato, due nuovi programmi complessi in contesti territoriali di circa 140 ettari ciascuno per la Logistica e lo Sviluppo Agroalimentare, a completamento ed a supporto del “**Centro Intermodale**”, confinanti con la nuova tangenziale ed interessati dalla prima proposta del tracciato della bretella di collegamento con la futura Nogara-Mare e attualmente classificati come Zona Agricola sul PI.

Infine ha previsto “**l'Ambito della Ricerca e del Terziario Innovativo**” con una superficie di circa 16 ha, a sud ovest del capoluogo contenuto tra la ex statale e la fossa Turella a ridosso delle aree destinate al Parco Regionale Tartaro Tione.

L'effettiva conformazione e l'attuazione di tutti i Programmi Complessi, eccetto il “**Centro Intermodale**” necessitano preventivamente di uno Studio anticipatore in concerto con la Provincia e solo successivamente si potrà procedere ad una definitiva classificazione urbanistica ed ai rispettivi PUA operativi anticipati da eventuali Accordi di Programma o da Accordi Pubblico-Privati.

FUNZIONI STRATEGICHE

Il terminal del **Centro Intermodale** ha la funzione di piattaforma per lo scambio delle merci tra ferrovia e trasporto su gomma e viceversa. Il **Polo Logistico**, sostenuto dalla grande espansione del settore dell'e-commerce, è destinato allo stoccaggio e conservazione dei flussi delle merci fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e della gestione dei servizi post vendita senza le fasi produttiva e commerciale. L'area per lo Sviluppo Agroalimentare attua un **Parco Tecno Agroalimentare** per l'analisi e sviluppo dei prodotti agricoli, anche con laboratori didattici, e dei servizi connessi, finanziari e di marketing, per la loro valorizzazione e commercializzazione. Il **Centro della ricerca e del terziario innovativo** si concentra sugli aspetti di servizio alle imprese nelle molteplici forme: amministrativa gestionale, promozionale pubblicitaria, conoscitiva innovativa e comunicativa economica.

PROPOSTE ED INDIRIZZI

La società STR del gruppo Autobrennero Spa, per l'area di circa 70 ha di sua proprietà, ha presentato un Progetto Preliminare di un Terminal per il “**Centro Intermodale**” in cui sono previsti 15 binari di fascio, 3 moduli con tre binari e 2 gru su vie di corsa fisse ciascuno, edifici per la manutenzione di carri e locomotive, uffici e magazzini per la logistica piazzali e parcheggi per autoveicoli. La società Agricola Mandello ha proposto un **Parco Tecno Agroalimentare** che coinvolge circa 21 ettari per una superficie coperta di mq 60.000, un investimento superiore ai 100 milioni ed una occupazione generabile stimata oltre i mille addetti da attuarsi in parte dell'Ambito “dell'Area per lo sviluppo agroalimentare”. Intende altresì valorizzare con le opportune formule di perequazione urbanistica gli spazi ed i volumi della “Corte Mandello” classificata come Bene Culturale sullo strumento vigente.

L'Immobiliare della Scala propone un **Polo Logistico** di circa 44 ettari con mq 175.000 di copertura, una cessione di aree servizi di mq 44.000 ed una previsione di 400 addetti nell'ambito della Logistica per l'agroalimentare. Una attenta valutazione delle specificità delle funzioni destinate “all'**Ambito della ricerca e del Terziario Innovativo**” nonché l'analisi territoriale delle aree produttive a ridosso del Polo Logistico presenti a nord della nuova tangenziale inviterebbero a riconsiderare la collocazione del Programma Complesso in un diverso Contesto Territoriale riutilizzando aree già compromesse in una logica di risparmio del territorio e di valorizzazione delle risorse già esistenti.

CONTENUTI DEL PIANO GUIDA

Il **Piano Guida di Coordinamento** intende affrontare gli aspetti urbanistici, territoriali, ambientali ed infrastrutturali dei Contesti in modo da dettare, alle future attuazioni delle linee comportamentali, sotto forma di direttive, prescrizioni e suggerimenti senza modificare la zonizzazione delle aree ancora agricole, ma con la presenza di qualche complesso produttivo .

Il **Piano** intende analizzare vari aspetti:

- **urbanistico** per comprendere quanto programmato, scegliere le procedure amministrative da adottare o privilegiare ed inoltre individuare gli eventuali stralci e le modalità di intervento;
- **edilizio** per imporre modelli con prestazioni altamente energetiche e con elevate performance ambientali ed inoltre indicare i limiti edificatori;
- **paesaggistico** al fine di organizzare un intervento virtuoso e rispettoso delle preesistenze che punti a valorizzare aree già compromesse con l'obiettivo di un risparmio di territorio;
- **ambientale** in modo da prevenire eventuali inconvenienti che un intervento di tale portata può innescare sugli elementi fisici idrogeologici, sull'aria ecc.;
- **infrastrutturale** interno ed esterno al Meta-Distretto Logistico, fissando le modalità con cui i vari Programmi si distribuiscono e si agganciano alla rete viaria esistente e futura;
- **sottoservizi** per fissare tempi e modi con cui devono essere realizzati o completate tutte le reti dei sottoservizi necessarie, per il corretto funzionamento delle pianificazioni.
- **sostenibilità** per determinare le eventuali compensazioni economiche o opere aggiuntive, che un tale intervento è tenuto a corrispondere o realizzare.

L'Amministrazione intende organizzare un Tavolo Operativo con la presenza dei vari soggetti interessati pubblici e privati ed Enti territoriali in modo da analizzare e conoscere preventivamente progetti, necessità, obblighi e tempistiche i cui risultati saranno trasposti nel **Piano Guida**.

Il Piano Guida, per svolgere la funzione di coordinamento, sarà composto da una Relazione Tecnico-Illustrativa, da un Prontuario con delle direttive e prescrizioni, da elaborati grafici di inquadramento territoriale urbanistico e di coordinamento delle pianificazioni.