

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA
Provincia di Verona

PIANO
GUIDA

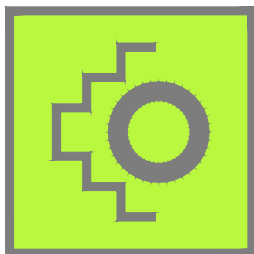
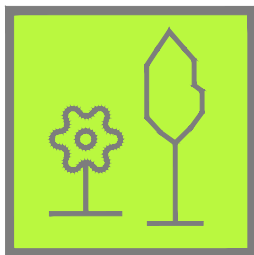
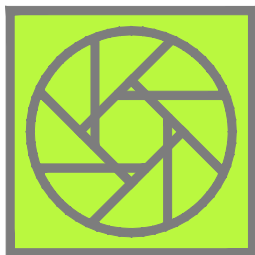
META DISTRETTO LOGISTICO

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

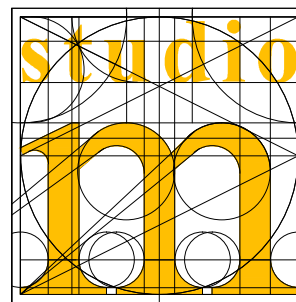
RELAZIONE TECNICA

Elaborato

B



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

L'Amministrazione ha inteso predisporre uno strumento intermedio tra il PAT, piano strategico ed il PI, piano operativo, previsto comunque dal Piano Regolatore Comunale, al fine di organizzare la successiva attuazione dei Programmi Complessi relativi al META DISTRETTO LOGISTICO composto "dall'Ambito del Centro Intermodale", "dall'Ambito della Logistica per la filiera Agroalimentare e dell'Innovazione" e "dall'Ambito per lo sviluppo Agroalimentare" contenuti nell'allegato N) Schema Direttore di Riferimento della Variante 4 del PAQE, che per complessità di funzioni ed ampiezza areale necessitano di uno strumento anticipatore che coordini le trasformazioni. I Programmi Complessi coinvolgono un'area strategica di oltre trecento ettari interessata da importanti infrastrutture viarie e ferroviarie posta a sud di Isola della Scala, destinata ad attrarre per posizione e funzioni operatori ed aziende. Il Piano non cambia la destinazione urbanistica dell'area, ma detta schemi per le pianificazioni e organizza le reti e le infrastrutture al fine del coordinamento dei successivi PI/PUA.

IL PIANO GUIDA

Il Piano Guida non è tra gli strumenti previsti dall'articolo 19 della L.R. 11/2004 per l'attuazione della pianificazione urbanistica, esso riveste comunque un importante valore teorico ed operativo nel processo di coordinamento delle trasformazioni delle aree più complesse e significative del sistema urbano: quello di affrontare con anticipo il tema della forma dei luoghi e degli edifici come elemento prevalente sul complesso delle norme e delle indicazioni di PAT e PI necessariamente ancora prive di una forma. Il Piano Guida viene costruito sulle condizioni reali delle aree e sulla conoscenza del suo grado di trasformabilità, misurato sulle aspettative di crescita e di sviluppo programmato in un ambito più vasto, attento alle condizioni morfologiche di un contesto già segnato dai sistemi infrastrutturali e dalle reti tecnologiche e prossimo alle aree urbane del tessuto urbano consolidato. Il Piano Guida costituisce non solo il passaggio logico e necessario per la verifica degli obiettivi di sviluppo, ma anche la possibilità di valutare gli aspetti morfologici e funzionali che quegli obiettivi comportano e le trasformazioni ambientali da queste determinate. Il Piano Guida è per sua natura un piano sul quale si definiscono alcune scelte generali che non si presentano sotto forma di zoning, ma che riguardano piuttosto i caratteri principali di una struttura non ancora formata di raggiungere i livelli di complessità funzionale prefigurate per le singole zone. Il Piano Guida si compone di tutti gli elaborati ritenuti funzionali ad una attenta lettura del territorio ed alla determinazione dei scenari futuri. Prefigura ambienti complessi in relazione alle funzioni ammesse ed organizza la sistemazione delle infrastrutture a rete in modo da ottenere una trasformazione organica programmata. A sua volta è uno strumento flessibile che può essere aggiornato e corretto secondo nuovi indirizzi ed obiettivi senza dover affrontare varianti strutturali.

PROCEDURA

Gli scenari prefigurati saranno condivisi, in un Tavolo Operativo, con tutti gli attori coinvolti pubblici e privati ed Enti Territoriali, poi illustrati in incontri pubblici ai cittadini, agli enti ed associazioni economiche in modo da attivare la fase della consultazione per conoscere le controindicazioni e dividerne le potenzialità. Il Piano Guida sarà poi illustrato in Consiglio Comunale per una presa d'atto della volontà della Amministrazione e successivamente raccolti suggerimenti e contributi che contribuiranno a definire meglio la proposta progettuale.

La presentazione da parte di privati od aziende, di effettive manifestazioni di interesse, permetteranno la sottoscrizione di Accordi e la successiva presentazione di PI tematici. I PI dovranno essere adottati ed approvati in Consiglio Comunale. Le aree saranno poi attuate con PUA, i cui ambiti sono stati preventivamente definiti appunto dai PI, che dovranno comunque rispondere agli obiettivi e direttive indicate dal Piano Guida.

QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

La Regione Veneto successivamente all'approvazione del proprio strumento urbanistico P.T.R.C. con il quale definiva le regole di una corretta pianificazione nel rispetto della tutela e protezione del territorio nei vari sistemi: storico, ambientali e paesaggistici, ha approvato, alla fine del 1999, in concerto con numerosi Comuni della Provincia gravitanti attorno al Comune di Verona il Piano d'Area Quadrante Europa (PAQE) che nello specifico detta direttive per sostenere e amplificare le vocazioni dei territori sistema per sistema, da trasferire nella formazione e nell'adeguamento degli strumenti territoriali ed urbanistici di livello inferiore. Il P.A.Q.E. negli anni è stato oggetto di quattro Varianti di adeguamento, l'ultima è stata approvata nel 2010. Gli strumenti che a vario titolo attualmente regolano le trasformazioni urbanistiche si possono così riassumere:

P.T.R.C. –	Piano Territoriale Regionale di Coordinamento
P.A.Q.E. –	Piano d'Area Quadrante Europa
P.T.C.P. -	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
P.A.T. -	Piano di Assetto Territoriale
P.I. -	Piano Di Intervento

La Comunità Europea con propria direttiva (92/43/CEE) indica un elenco di Siti di Importanza Comunitaria composti da Habitat di ecosistemi da tutelare e zone ambientali da proteggere che sono stati obbligatoriamente recepiti dalla Regione Veneto, il sito che interessa il territorio di Isola della Scala è denominato I.T. 3210015 “ (Palude della Pellegrina SIC e ZPS), è collocato a Sud del territorio non distante dall'area oggetto di studio ancorché non interessato dalle trasformazioni.

IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il PTCP è uno strumento di pianificazione di area vasta, a livello intermedio tra i piani regionali e quelli comunali. La Legge Regionale 11/2004 definisce il PTCP come lo strumento di pianificazione che “delinea gli obiettivi e gli elementi fondamentali dell'assetto del territorio provinciale in coerenza con gli indirizzi per lo sviluppo socio economico provinciale con riguardo alle prevalenti vocazioni, alle sue caratteristiche geologiche, geomorfologiche paesaggistiche ed ambientali.

Il PTCP è stato approvato con DGR n.236 del 3 marzo 2015. Ai sensi dell'articolo 22, comma 1 lettere m), della LR 11/2004 il PTCP, con riferimento allo sviluppo ed alla pianificazione degli insediamenti produttivi, persegue il riordino e la qualificazione morfologica della costruzione insediativa mediante:

- a. razionalizzazione e riordino delle struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del piano;
- b. qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo ed infrastrutturale;
- c. individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.

La tavola 4b “Sistema insediativo infrastrutturale” riconosce ad Isola della Scala nell'ambito della zona a sud del capoluogo il compendio delle aree produttive esistenti e di espansione confermandone il ruolo di “ Area produttiva di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico”. Tali aree sono definite come insiemi di aree produttive che si valutano suscettibili di politiche di ulteriore espansione insediativa in relazione all'assenza o scarsità di condizionamenti ambientali od urbanistici e alla valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali ed in particolare ai nodi della rete viaria provinciale o regionale. Le Norme Tecniche del PTCP per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale prevede che la Provincia ed i Comuni interessati di concerto tra loro ed anche per stralci di dimensioni che possano considerarsi funzionali, redigano uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito con particolare attenzione alle necessità. Sulla base dei risultati delle suddette valutazioni, la Provincia ed i Comuni nel quale ricade l'ambito ed eventuali altri soggetti anche privati, sottoscrivono un accordo ai sensi dell'articolo 6 o 7 della L.R. 11/2004, finalizzato alla programmazione e realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità esplicabili dall'ambito studiato ed a eliminare gli elementi negativi rilevati, anche utilizzando risorse private. In particolare per il Polo di Isola Della Scala lo sviluppo del sistema della logistica e del Terminal dovrà essere correlato con le esigenze derivanti dal potenziamento dell'asse ferroviario del Brennero ed in coordinamento con il sistema su ruota.

IL PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA

Il Piano d'Area Quadrante Europa interessa i territori dei comuni di: Verona, Bovolone, Bussolengo, Buttapietra, Caldiero, Castel d'Azzano, Erbè, Isola della Scala, Mozzecane, Nogarole Rocca, Oppeano, Pastrengo, Pescantina, Povegliano Veronese, S. Giovanni Lupatoto, S. Martino Buon Albergo, Sommacampagna, Sona, Ronco all'Adige, Trevenzuolo, Vigasio, Villafranca di Verona e Zevio e costituisce il primo piano d'area vasta che sia stato approvato in via definitiva la cui influenza interessa un territorio decisamente urbanizzato e di fatto costituisce l'area metropolitana veronese. Esso si pone come strumento e documento di garanzia per una più equilibrata estensione dello sviluppo economico compatibile, elemento di raccordo fra gli strumenti di livello superiore e la strumentazione inferiore. E' considerato infatti, lo strumento centrale nell'organizzazione del sistema imprese operanti nell'area metropolitana veronese; supporto ambientale e di valorizzazione dei contenuti artistici, storici, culturali così diffusamente presenti sul territorio. Con il PAQE, l'amministrazione regionale ha voluto riconoscere il ruolo che riveste l'area Veronese nella programmazione regionale. Il PAQE è stato approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.69 in data 20.10.1999, successivamente sono state apportate quattro Varianti di cui l'ultima con D.G.R. n.828 del 15.03.2010.

La Variante n. 4 al PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA

la Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi ha elaborato su richiesta dei Comuni di Castel d'Azzano, Isola della Scala ed Oppeano, la Variante n.4 al Piano d'Area Quadrante Europa.

Il Comune di Isola della Scala ha proposto un aggiornamento dei temi indicati dal Piano d'Area per costituire uno schema indicativo per la realizzazione di un terminal intermodale dedicato al trasporto combinato non accompagnato che viene a collocarsi nel progetto strategico europeo di potenziamento del traffico ferroviario merci sull'asse del Brennero.

La Variante n. 4 riguarda alcune modeste modifiche ed integrazioni necessarie per rendere coerenti gli scenari di sviluppo e di valorizzazione disegnati dal Piano d'Area vigente, con le mutate condizioni di crescita socio-economica.

PAQE Articolo 43 Centro Intermodale e Polo Logistico di Isola della Scala

Nella tav. n.1 del piano di area, sono indicati:

- il centro intermodale di Isola della Scala costituito da un complesso di aree e strutture finalizzate alla intermodalità tra le diverse tipologie di trasporto e allo stoccaggio delle merci, allo scopo di consentire in particolare l'integrazione e la complementarietà con il centro logistico agrozootecnico e con il sistema della filiera agroalimentare;
- il polo logistico a Isola della Scala costituito da un insieme di strutture e funzioni finalizzate alla riconversione sostenibile del territorio urbanizzato dismesso per la valorizzazione del settore agroalimentare e del turismo, la riqualificazione delle imprese;

Il piano di area indica nell'allegato N) gli ambiti e gli elementi costituenti lo schema direttore di riferimento "Scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica – Polo Logistico a Isola della Scala".

Direttive

Il comune, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano d'area, con riferimento a quanto disciplinato per la filiera agroalimentare e il centro logistico zootecnico, negli articoli 35 e 42 delle presenti norme:

- a) individua, classifica e disciplina le aree da destinare al centro intermodale, di cui al comma precedente;
- b) prevede e norma le diverse funzioni e attività, nonché le aree a standard;
- c) definisce i criteri costruttivi e di intervento sulle aree e sui manufatti,
- d) stabilisce opportune misure atte a garantire un corretto inserimento ambientale degli interventi.

Il comune inoltre per il sistema del Polo Logistico a Isola della Scala, in considerazione dell'importanza dell'insieme di strutture e funzioni, come cardine dell'intero sistema sud-orientale di Verona, definisce gli ambiti e le destinazioni d'uso degli elementi costitutivi del sistema, secondo le indicazioni specifiche riportate nell'allegato N). Il comune può attivare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di Regione, Provincia, soggetti pubblici e privati per attuare strategie complessive di sviluppo del territorio comunale, di riordino delle funzioni urbanistiche presenti di inserimento delle funzioni complementari, di protezione dell'ambiente, di valorizzazione delle specificità locali, di sviluppo del nuovo polo logistico.

I progetti relativi al Centro Intermodale e Polo Logistico di Isola della Scala devono essere coordinati con le altre politiche territoriali in atto e già condivise dal Piano di Area Quadrante Europa.

Prescrizioni e Vincoli

Gli interventi previsti devono essere realizzati in modo tale da garantire il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico proprio dei luoghi; eventuali opere di modifica del sistema idrogeologico presente, che si rendessero necessarie, devono essere realizzate utilizzando, per quanto è possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

Per gli interventi di nuova edificazione la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale; concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde.

II PIANO REGOLATORE COMUNALE

PAT - PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Comune di Isola della Scala ha sottoscritto con Provincia e Regione l'Accordo di copianificazione per la formazione del Piano di Assetto Territoriale ed è stato approvato in conferenza di Servizio in data 03.08.2012. Il PAT individua con apposita grafia nella tavola B9 - Carta della Trasformabilità – i contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili richiedono la predisposizione e concertazione anche di più piani e/o programmi attuativi.

A sud del capoluogo a ridosso della nuova tangenziale ed a cavallo della linea ferroviaria Verona – Bologna sono presenti i contesti territoriali denominati “Centro per la ricerca ed il terziario Innovativo”, “l'Ambito per lo sviluppo agroalimentare”, “l'Ambito del centro intermodale”, classificato anche sul PRG ed infine “l'Ambito della logistica per la filiera agroalimentare e dell'innovazione”. Le tavole del PAT non evidenziano sull'area fragilità particolari classificando i terreni come idonei a condizione, e riportando le fasce di rispetto derivanti dalle infrastrutture viarie e ferroviarie ed i vincoli generati dalla presenza anche se marginale di un elettrodotto e da una zona di interesse archeologico.

Norme Tecniche Art. 11.3 Contesti Territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Il PAT individua nella tavola B9 - Carta della Trasformabilità - i contesti territoriali che per la complessità delle questioni urbanistiche ed ambientali ad esse riferibili richiedono la predisposizione e concertazione anche di più piani e/o programmi attuativi. Essi sono riconducibili alle azioni strategiche indicate nell'articolo 43 delle norme del Piano d'Area Quadrante Europa, così come pubblicate nel BUR n.31 del 13.04. 2010 e riguardano:

- a) La città dell'istruzione.. omissis.
- b) riqualificazione del polo ospedaliero esistente ... omissis
- c) ambito della ricerca e del terziario ... omissis
- d) *ambito per lo sviluppo agroalimentare:*

Individua l'ambito territoriale per lo sviluppo agroalimentare in cui verranno individuati, in sede di PI e progettazione unitaria, gli interventi per la valorizzazione della filiera delle produzioni agricole di qualità e gli ambiti funzionali di connessione con il nuovo Centro Risi.

- c) ambito della filiera del riso ... omissis

f) Ambito del Centro Intermodale:

Individua l'ambito territoriale interessato dal Centro Intermodale, definendo gli interventi di mitigazione ambientale e di connessione alle infrastrutture.

g) Ambito della logistica per la filiera agroalimentare e dell'innovazione:

Individua gli ambiti territoriali della logistica e definisce un progetto unitario degli elementi di connessione ed integrazione tra le infrastrutture esistenti e/o di progetto, il centro intermodale, gli ambiti per la ricerca ed il terziario avanzato, il Centro Risi.

- h) ambito della strada mercato ... omissis
- i) ambito dei percorsi agro-culturali ... omissis
- l) gli eco mulini del fiume tartaro... omissis
- m) ambito dell'Agricampeggio... omissis

I contesti territoriali così individuati non sono conformativi delle proprietà interessate ma rappresentano un primo inquadramento delle questioni urbanistiche ed ambientali sopra descritte. L'esatta individuazione dei contesti territoriali viene prevista in sede di PI.

Direttive

In questi ambiti l'Amministrazione comunale può attivare accordi di programma che richiedono l'azione integrata di più soggetti pubblici e privati con l'obiettivo dell'attuazione delle previsioni di PAT. In sede di PI si dovrà predisporre un disegno complessivo di riordino urbanistico, con riferimento ai problemi legati al miglioramento ambientale ed ecologico, all'individuazione di sistemi continui di verde ed alla realizzazione di idonei standard e servizi, ed alla viabilità, individuando così gli "ambiti unitari di progettazione e attuazione" da assoggettare ai meccanismi della perequazione urbanistica. All'interno di questi ambiti possono essere conclusi accordi tra comune e soggetti pubblici e privati per la definizione e realizzazione di programmi di intervento di opere pubbliche o di interesse pubblico, con particolare attenzione alle aree a servizi.

Prescrizioni

In questi ambiti gli interventi andranno attuati secondo le indicazioni dell'articolo 19 della L.R. n.11/2004 oppure in attuazione dell'articolo n.7 della medesima legge. In assenza degli strumenti di cui al comma precedente il PI individua gli interventi ammissibili.

Valutazione di Compatibilità Idraulica

Lo studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica allegato al PAT ha analizzato le caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dell'area al fine di determinare le modalità di smaltimento delle acque superficiali, lo studio ha avuto parere favorevole dal Genio Civile n.23054 del 18.01.2011 che successivamente interpellato sulla proposta di Piano Guida ha demandato ogni giudizio al competente Consorzio di Bonifica da esprimersi sulle indicazioni contenute nei PUA attuativi.

Le condizioni generali contenute nel parere prevedono per l'area un volume specifico di invaso pari a 606 mc/ha ed una portata di scarico di 10 l/s ha. Il parere contiene altresì la condizione che i volumi specifici compensativi siano totalmente invasati giacché le caratteristiche generali di permeabilità e la soggiacenza media della falda freatica non consentano sistemi di infiltrazione facilitata, e che la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sia sviluppata nell'ambito dei PUA. Lo studio è stato accompagnato da quattro puntuali schede una per ogni programma complesso e precisamente:

Area n.8 - Ambito del Polo Logistico

Area n.9 - Centro Intermodale

Area n.10 – Ambito per lo Sviluppo Agroalimentare

Area n.11 – Ambito della ricerca e del terziario Innovativo

La Valutazione Ambientale Strategica

La Commissione Regionale VAS ha espresso il parere n.66 del 27.10.2009 sulla Variante n.4 al PAQE in cui si escludeva la procedura VAS a condizione:

a. che le Norme Tecniche del Piano vengano valutate ed integrate con le prescrizioni/raccomandazioni poste con i pareri espressi dai soggetti che hanno competenza amministrativa in materia ambientale consultati:

b. che negli elaborandi PAT e relative Valutazioni Ambientali dei Comuni di Castel D'Azzano, Isola della Scala ed Oppeano vengano ottemperate le seguenti prescrizioni:

1. valutare tutte le azioni previste dalla Variante n.4 del PAQE che, viene redatta su esplicita richiesta dei suddetti comuni;
2. valutare e tenere conto di tutte le prescrizioni/raccomandazioni poste dai soggetti che hanno competenza amministrativa in materia ambientale nei pareri sopra riportati;
3. effettuare la verifica di coerenza esterna (quindi, la coerenza di tutte le azioni dei singoli PAT con le scelte di Piano dei Comuni confinanti),

PI - PIANO DEGLI INTERVENTI

Il comune di Isola ha provveduto ad approvare il primo PI nel 2015 e si tratta di uno strumento conformativo rispetto alle indicazioni del PAT non prevedendo nuove pianificazioni ma aggiornando il quadro normativo di riferimento.

Lo strumento è stato negli anni quasi completamente adeguato alle direttive e prescrizioni imposte dal P.A.Q.E. per i vari sistemi contenuti nel Piano stesso:

- 1) Sistema Relazionale e delle infrastrutture della Mobilità;
- 2) Sistema delle Aree Produttive e Luoghi dell'Innovazione;
- 3) Ecosistema ed Ambiti di Tutela;
- 4) Sistema dei Paesaggi Aperti ed Urbani;
- 5) Sistema dei Beni Storico Culturali;
- 6) Sistema Ricreativo e del Tempo Libero.

Lo strumento vigente classifica le aree interessate dagli ambiti per lo sviluppo agroalimentare e dell'ambito della logistica per la filiera agroalimentare e dell'innovazione come Z.T.O. Agricola E2 mentre l'Ambito del Centro Intermodale è classificato come Zona D5 Cento Intermodale.

II METADISTRETTO LOGISTICO

Il Piano Guida si configura come uno studio preliminare, in analogia con quanto previsto dal PTCP, per coordinare la successiva attuazione attraverso i PI e PUA dei contesti territoriali destinati alla realizzazione del META DISTRETTO LOGISTICO composto dai Programmi Complessi denominati “Ambito del Centro Intermodale”, “Ambito della Logistica per la Filiera Agroalimentare e dell’Innovazione” e “Ambito per lo sviluppo Agroalimentare” contenuti nello Schema Direttore dell’Allegato N) della Variante n.4 del PAQE e confermato nel PAT.

Il META DISTRETTO LOGISTICO interessa l’intera gestione dalla produzione al trasporto, stoccaggio e commercializzazione, studio e dei prodotti delle aziende gravitanti attorno ad Isola della Scala e non solo, con una attenzione particolare al settore agroalimentare.

IL CENTRO INTERMODALE

Il Centro intermodale interessa un ambito di circa 70 ettari a ridosso della linea ferroviaria Verona Bologna attraversata dalla strada comunale di via Mandello che collega la località di Pellegrina di cui prevede la ridefinizione. L’area è classificata sullo strumento urbanistico vigente come D.5 Centro Intermodale con una propria normativa specifica. La società STR del Gruppo Autobrennero SpA ha presentato ancora agli inizi del 2000 una proposta di fattibilità per l’attuazione di un Terminal con la funzione di piattaforma per lo scambio delle merci tra ferrovia e trasporto su gomma e viceversa. Il Layout progettuale, trasposto interamente nelle Norme Tecniche, prevede la composizione di cinque comparti e precisamente:

D.5.1 – Logistica

D.5.2 – Fascio Arrivi/Partenze e manutenzioni rotabili

D.5.3 – Area di collegamento

D.5.4 – Terminal

D.5.5 – Gate ed uffici

La proposta descrive compiutamente gli interventi previsti, i volumi le opere tecnologiche gli impianti di sistemazione idraulica e di nuova viabilità necessari per la trasformazione.

AMBITO DELLA LOGISTICA PER LA FILIERA AGROALIMENTARE E DELL’INNOVAZIONE

L’intera area perimetrata sul PAT come programma complesso Ambito della logistica per la filiera agroalimentare contenuto a nord dalla nuova tangenziale ad est dalla linea ferroviaria Verona Bologna si estende verso sud per oltre 140 ettari. L’area interessata dalla richiesta del progetto di realizzazione del Polo Logistico è di circa 400.000 mq collocata sul triangolo compreso tra la l’ultimo tratto della tangenziale fino al raccordo con la provinciale e la ferrovia. Il territorio è complessivamente pianeggiante si nota la presenza di un’azienda. Il Polo Logistico prevede l’insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che governano nell’azienda i flussi di materiali e delle relative informazioni dalle origini presso i fornitori fino alla consegna del prodotto

finiti ai clienti e al servizio post- vendita e non prevede attività di tipo produttivo o di commercializzazione del prodotto, ma solamente attività relative al flusso e trasferimento dei materiali.

AMBITO PER LO SVILUPPO AGROALIMENTARE

L'intera area per lo sviluppo agroalimentare interessa un ambito di circa 140 ettari a nord e che abbraccia a nord il Centro intermodale divisa nel primo tratto da via Mandello. La proposta presentata dalla società "Area Mandello 21" comprende circa 21 ettari e attua un Parco Tecno Agroalimentare destinato ad ospitare, integrare e promuovere attività e servizi per la valorizzazione territoriale delle vocazioni produttive del settore/o delle sue filiere. Il Parco si configura come incubatore di imprese agricole, artigianali ed industriali, che si occupano della produzione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione e distribuzione del prodotto agricolo ed alimentare, nonché della coltura del gusto, della formazione agricola, culinaria e dietetica. Sono incluse attività innovative delle colture e degli allevamenti, mediante laboratori, fattorie didattiche e servizi connessi, sia di indirizzo tecnologico sia di indirizzo finanziario e di marketing.

Lo studio creativo di prefattibilità presentato prevede una copertura di circa il 35% della superficie territoriale e propone un modello compositivo costruito su un ponte, asse centrale, esploso dalla Corte Mandello con direzione nord sud, dorsale comprendente impianti tecnologici e collegamenti locali ascensore orizzontale ai cui lati si sviluppano i corpi architettonici prolungabili ed ampliabili nel tempo.

Alla Corte Mandello viene assegnato un ruolo di memoria architettonica e storica attraverso il recupero degli edifici originari fornendo i servizi di ospitalità rappresentanza e comunicazione su cui far convergere il sistema delle relazioni dell'intero compendio dei programmi complessi senza tralasciare l'opportunità di funzioni residenziale e con finalità sociali.

PRONTUARIO NORMATIVO

Viene presentato un Prontuario Normativo al fine di coordinare l'attuazione dei PI/PUA di un'area importante come dimensione e posizione. La normativa, analogamente a quella vigente, oltre a dettagliare sulle destinazioni d'uso ammesse, sui parametri di intervento e sulle modalità, entra nel merito di indirizzi di progettazione con un Masterplan o Schema Direttore al fine di ottenere un prodotto omogeneo e di forte impatto formale. Le norme contengono delle prescrizioni e delle direttive di riferimento che i Piani Attuativi in sede di dettaglio possono modificare secondo gli obiettivi di progetto. La normativa introduce il principio della Convenienza Pubblica da indicare all'atto della predisposizione dei PI da compensare oltre agli oneri e contributi di Legge.

MASTERPLAN O SCHEMA DIRETTORE

Il Piano Guida prevede un Masterplan o Schema Direttore di riferimento che sintetizza attraverso rappresentazioni grafiche gli interventi di trasformazione anche se in modo indicativo. Il planivolumetrico, la viabilità, la collocazione degli standard sono indicativi ed in sede di progetto le soluzioni indicate potranno subire adeguamenti. Il Piano Direttore allinea gli edifici alla ferrovia ed alla statale per accentuare la sensazione di barriera verso l'esterno e nonostante l'importanza delle fronti prevede alcune interruzioni per intravedere gli spazi interni. La viabilità di accesso e di disobbligo è collocata tutta all'esterno così da preservare e esaltare lo spazio compreso tra i volumi per utilizzi pubblici e le facciate che si affacciano dovrebbero essere più aperte ed invitanti.