

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA  
Provincia di Verona

PIANO  
GUIDA

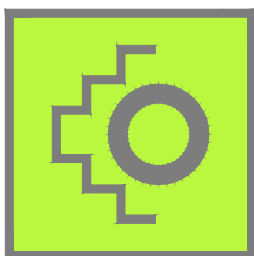
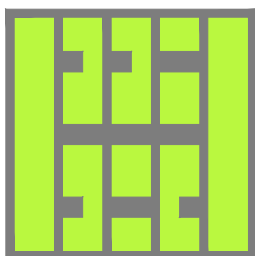
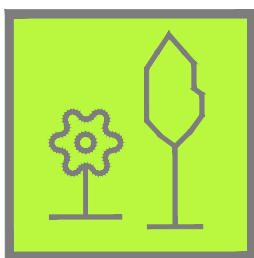
## META DISTRETTO LOGISTICO

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

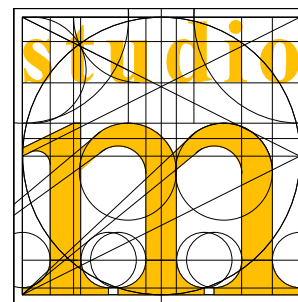
CONCERTAZIONE

Elaborato

D



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

La stesura del Piano Guida di Coordinamento per l'organizzazione urbanistica dei Programmi Complessi “**Centro Intermodale**”, “**Polo logistico**”, “**Area per lo sviluppo agroalimentare**” e “**Ambito della ricerca e del Terziario Innovativo**” definiti META DISTRETTO LOGISTICO di Isola della Scala, ha previsto un Tavolo Tecnico di concertazione per il confronto tra gli amministratori locali, i portatori di interesse privati e gli enti istituzionali.

## INCONTRI CON PORTATORI DI INTERESSE

Al termine della prima fase, dopo una serie di approcci, è stato convocato in data 09.07.2015, nella sede comunale, un incontro con le Ditte interessate alla presenza degli Amministratori, del tecnico incaricato della stesura del Piano Guida e del Responsabile della Direzione Territorio e Lavori Pubblici, architetto Berto Bertaso.

Sulla base di considerazioni generali e della prima proposta di Piano si è svolta una serrata discussione nella quale le Ditte hanno manifestato alcune criticità che dovranno trovare risposta poi nella stesura definitiva del Piano Guida. Le Ditte hanno riportato alcune considerazioni e contributi in alcuni documenti protocollati.

In sintesi la società STR già proprietaria dell'ambito del Centro Intermodale classificato sullo strumento vigente da oltre un decennio chiede:

- che il Programma Complesso “Area per lo sviluppo Agroalimentare” che si affianca al Centro Intermodale ad Est e lo chiude a Sud non lo privi degli spazi necessari per un futuro ampliamento;
- il completo supporto dell'Amministrazione e degli altri Enti per la modifica dell'ipotesi del tracciato della bretella di collegamento tra la Nogara Mare ed il casello autostradale di Nogarole Rocca in modo che non intersechi la zona del Centro Intermodale;

- di essere sollevata da eventuali rivalse da parte delle Ditte che intervengono nei Programmi Complessi o dall'amministrazione stessa, per eventuali danni subiti per i tempi lunghi di attuazione;

L'immobiliare Scala chiede:

- che non siano formalmente precisati i numeri relativi ai posti di lavoro ed alle superfici di intervento in quanto trattasi di mere ipotesi di lavoro;

- che il rapporto massimo per la copertura ammessa nelle aree sia correlato all'area fondiaria;

- di chiarire quali pareri sono da chiedere VIA, VAS, VincA al momento della presentazione dello specifico PI o Accordo di Programma.

- che sia chiarito che le rappresentazioni grafiche della viabilità e dei volumi del Piano Guida non siano vincolanti, ma di riferimento ai progetti veri e propri.

La società Mandello chiede che sia possibile l'avvio disgiunto delle iniziative, ovviamente con l'obbligo dell'interrelazione, in quanto trattasi di proposte con funzioni totalmente diverse.

Dopo aver analizzato i contributi pervenuti dalle Ditte "Portatrici di Interesse" la stesura finale del Piano Guida ha dato risposta alle richieste con le seguenti modalità:

- 1 – definendo un'ampia area del Programma Complesso "Ambito per lo sviluppo Agroalimentare" a sud del Centro Intermodale definendolo a supporto per entrambi i Programmi Complessi;
- 2 – chiarendo nelle norme che le Ditte non possono vantare obblighi o diritti da far valere tra loro o nei confronti dell'Amministrazione nel caso che una o più iniziative non vengano svolte o non rispettino i tempi previsti o le modalità contenute nel Piano Guida;
- 3 – gli elaborati del Piano Guida non riporteranno il tracciato della bretella di collegamento della Nogara Mare con il casello di Nogarole Rocca in quanto il tracciato non è ancora stato definito;
- 4 – La relazione non entrerà nel merito del numero dei posti di lavoro che i Programmi Complessi potranno generare in quanto trattasi di ipotesi di lavoro;
- 5 – le norme del Prontuario faranno riferimento alla copertura massima ammessa in relazione alla superficie fondiaria;
- 6 – il Piano Guida nel rendere da un lato indipendente la realizzazione dei contesti vincolerà a precise opere la loro attuazione, la società Mandello interessata dal Parco Agroalimentare dovrà realizzare il tratto di stradale di divisione con il Centro Intermodale fino alla fine della loro proprietà ed il Polo Logistico dovrà adeguare la viabilità di disobbligo prima di costruire i capannoni.

## **TAVOLO CON LE ISTITUZIONI**

Si sono svolti due importanti incontri con i funzionari provinciali alla presenza del Direttore Generale Ing. Pellegrini e del Responsabile del settore urbanistico arch. Scarsini durante i quali sono stati illustrati i temi del Piano Guida. I tecnici provinciali hanno posto all'attenzione alcuni problemi insormontabili:

- l'attuazione del Meta Distretto Logistico di Isola è strettamente legato alla partenza del programma complesso Centro Intermodale di cui era il motore generatore, e questo non può partire se non vengono messe a regime una serie di infrastrutture come la rete della viabilità;
- l'eventuale classificazione di nuove aree produttive è legata alla dimostrazione, secondo gli obblighi previsti dal PTRC, dell'utilizzo e convenzionamento di almeno il 60% delle aree produttive previste dallo strumento urbanistico vigente del comune;
- l'entrata in vigore all'inizio nel 2015 del PTCP obbliga i comuni nei quali è stato previsto un ambito produttivo di interesse provinciale a redigere uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito di concerto con la Provincia

Ogni fase è stata seguita da precisi verbali contenenti le modalità e le problematiche evidenziate

## CONCLUSIONI

Preso atto del lavoro svolto e delle problematiche emerse è stato concordato di attivare un confronto con la Provincia al fine di strutturare un percorso virtuoso e sostenibile per concretizzare quanto la provincia stessa ha confermato nel proprio strumento definendo il Meta Distretto Logistico, Ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico.

In accordo con i portatori di interesse privato e l'amministrazione locale si intende sottoporre all'ente provinciale il Piano Guida come primo passo di quello "Studio" previsto dall'articolo 57 delle Norme Tecniche di PTCP da realizzarsi in concerto tra le parti i cui risultati portano poi a sottoscrivere accordi ai sensi dell'articolo 6 o 7 della LR 11/2004.