

MIRABELLA LIMITED
STABILE ORGANIZZAZIONE IN ITALIA
STRADONE S. FERMO, 13
37121 VERONA – ITALIA
C.F. 93122580231 - P.IVA 03733000230

Al Sindaco del Comune di Sommacampagna
All'Assessore all'Urbanistica
All'Ufficio Urbanistica del Comune
sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net

Sommacampagna, li 04/11/2022

Oggetto: **DCC 78 del 27.09.2022 - OSSERVAZIONI alla Variante n° 1 del PAT - “Aree di MIRABILIA”**

Con la presente, il sottoscritto Corrado Mazzi in qualità di Procuratore della **MIRABELLA Limited** con sede in Stradone San Fermo, 13 - 37121 - Verona - CF 93122580231 - P.IVA 03733000230, invia delle **OSSERVAZIONI alla Delibera di Consiglio Comunale n° 78 del 27.09.2022** ad oggetto: “**Adozione Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) ed alle disposizioni della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 relativa al contenimento del consumo di suolo**”, con particolare riferimento alle “**AREE di MIRABILIA**” (A.T.O. n° 7 del P.A.T.).

Come si evince dall'oggetto, la **OSSERVAZIONE come qui predisposta per la VARIANTE n° 1 al PAT** (DCC 78/2022), riguarda le “**AREE di MIRABILIA**” e il quanto viene osservato è in conseguenza della **necessità di poter individuare - con una adeguata precisione - quali sono le aree sulle quali potrebbe essere elaborato uno Studio di Fattibilità** - propedeutico ad un Progetto più dettagliato - in modo da poter definire ed individuare un preciso percorso che possa portare alla realizzazione concreta e reale di un **Parco Tematico (o Parco a Tema)** denominato “**MIRABILIA**”, come questo è previsto dalle statuizioni del Piano di Assetto del Territorio - PAT.

Prima di concretizzare la **OSSERVAZIONE alla VARIANTE n° 1 al PAT** è necessario prendere visione di una serie di Documenti (come sotto elencati) e da questi evidenziare alcuni contenuti fondamentali da ricordare:

Cap. 1	1999	P.A.Q.E. - Piano Area Quadrante Europa -	Pag. 2
Cap. 2	2001	P.R.G. Variante n° 17 - Variante Ambientale	Pag. 3
Cap. 3	2007	P.R.G. Variante n° 21 - Adeguamento del PRG al PAQE	Pag. 4
Cap. 4	2013	P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio	Pag. 5
Cap. 5	2019	VARIANTE n° 2 al Piano degli Interventi	Pag. 14
Cap. 6	2022	V.A.S. del P.A.T. - Monitoraggio Indicatori	Pag. 19
Cap. 7	2022	VARIANTE n° 1 al P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio	Pag. 22
Cap. 8	2022	OSSERVAZIONI alla VARIANTE n° 1 del P.A.T.	Pag. 29
Cap. 9	2022	Mirabilia: Scenari di assetto insediativo e paesaggistico	Pag. 37

Dato che vi sono delle differenze di individuazione ed in particolare di superficie di quali sarebbero le aree di MIRABILIA - circa 550.000 mq. nel PAT e circa 1.100.000 mq. nel PRG, nel PI e nella VARIANTE n° 1 al PAT - e visto che con la **1^ Variante al PAT** si approverebbe un adeguamento alle disposizioni della **Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 relativa al contenimento del consumo di suolo**”, è necessario definire le aree interessate.

Vista la **Delibera del Consiglio Regionale Veneto n° 69 del 20 Ottobre 1999** che ha approvato il P.A.Q.E. - Piano Area del Quadrante Europa (*al quale ambito appartiene anche il Comune di Sommacampagna*).

Viste le **Norme Tecniche di Attuazione del P.A.Q.E.** ed in particolare visto l'art. 19 - "**MIRABILIA**" e l'art. 27 - "**LE PORTE DELLA CITTA'**", qui sotto si riproducono le parti più significativi di detti due articoli.

Articolo 19 Mirabilia

Il Mirabilia, come indicato nella tav. 1 del piano di area, è situato nel territorio del Comune di Sommacampagna ed è costituito da un sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica.

Direttive

Il Comune, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- a) individua, classifica e disciplina le aree da destinare al Mirabilia, di cui al comma precedente;
- b) disciplina le diverse attività e funzioni;
- c) prevede una connessione tra i nuovi interventi, la struttura insediativa esistente e il sistema storico-ambientale presente;
- d) organizza dei punti di partenza per la visitazione ciclopedonale ed equituristica lungo gli itinerari locali, da attrezzare convenientemente;
- e) prevede una corretta organizzazione del sistema viabilistico alle diverse scale, in stretta connessione con la Porta di Sommacampagna, di cui all'articolo 27 delle presenti norme;
- f) indica i criteri costruttivi e di intervento sulle aree e sui manufatti al fine di garantire un corretto inserimento e rispetto dell'ambiente, nonché eventuali misure di mitigazione.

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 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.

Le superfici coperte non devono essere superiori al 20% della superficie territoriale.

Articolo 27 Porte della Città

Le Porte della Città, individuate dagli accessi autostradali, come indicate nella tav. n. 1 del piano di area, costituiscono aree attrezzate a servizi di scala territoriale.

Il piano di area indica le seguenti porte:

1. Porta Quadrante Europa, situata nella zona settentrionale, in Comune di Verona;
2. Porta della Musica, situata nella zona orientale in Comune di S. Martino Buon Albergo;
3. Porta del Magnete, situata nella zona centrale, in Comune di Verona;
4. Porta della Rocca dei Nogarole, situata nella zona meridionale, in Comune di Nogarole Rocca;
5. Porta di Sommacampagna, situata nella zona occidentale, in Comune di Sommacampagna.

Per ciascuna di queste porte vengono indicate le funzioni a scala territoriale prevalenti.

Direttive

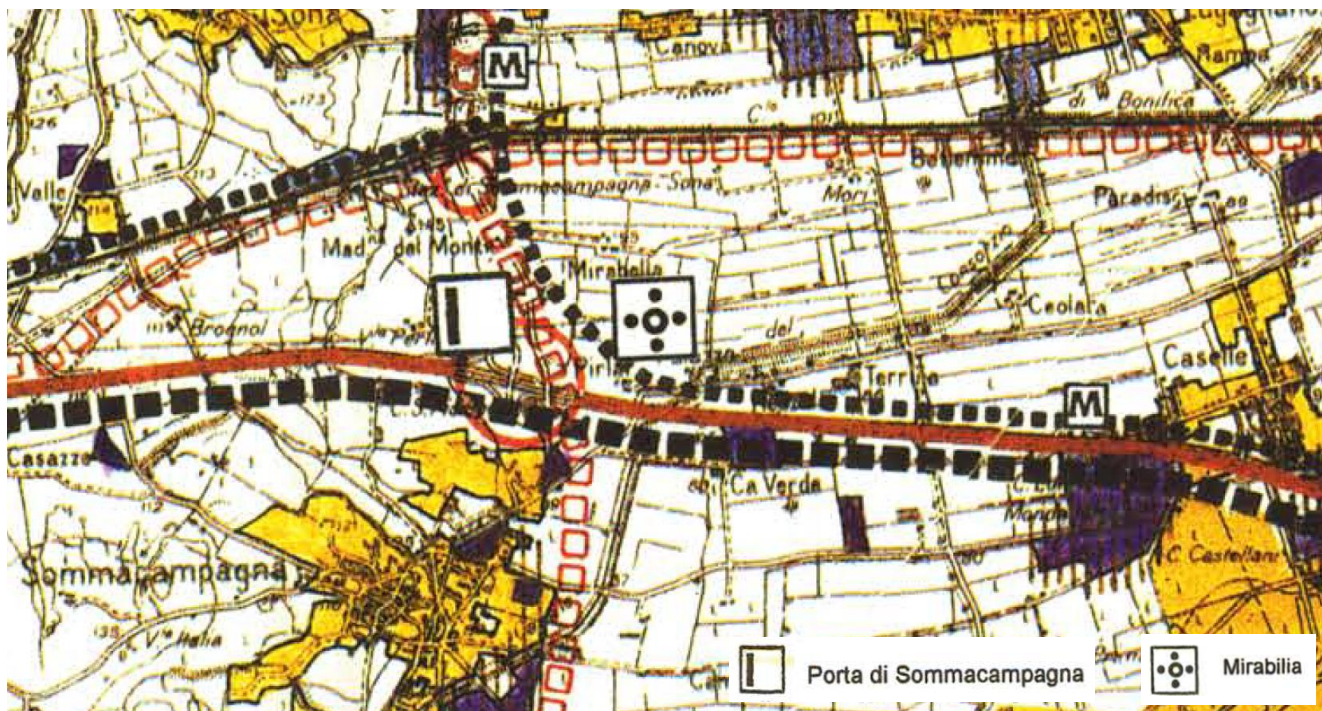
I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, individuano, classificano e disciplinano le aree da destinare alle funzioni indicate dal piano di area, al fine anche di assicurare l'integrazione del sistema della mobilità con quello informativo e multimediale di livello urbano e metropolitano.

... omississ

... omississ

Il Comune di Sommacampagna, per la Porta di Sommacampagna, prevede la realizzazione di spazi e strutture in grado di caratterizzare la Porta come nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo, in relazione con quanto specificato all'articolo 19 per il Mirabilia.

[Vista](#) la **Tavola n° 1** del Piano di Area del Quadrante Europa – P.A.Q.E. sulla quale sono stati riportati (in prossimità del Casello Autostradale sull’A4 e del centro abitato di Sommacampagna) i simboli che indicano le aree individuate per l’art. 19 - “**MIRABILIA**” e l’art. 27 – “**LE PORTE DELLA CITTA**” delle NTA del PAQE.

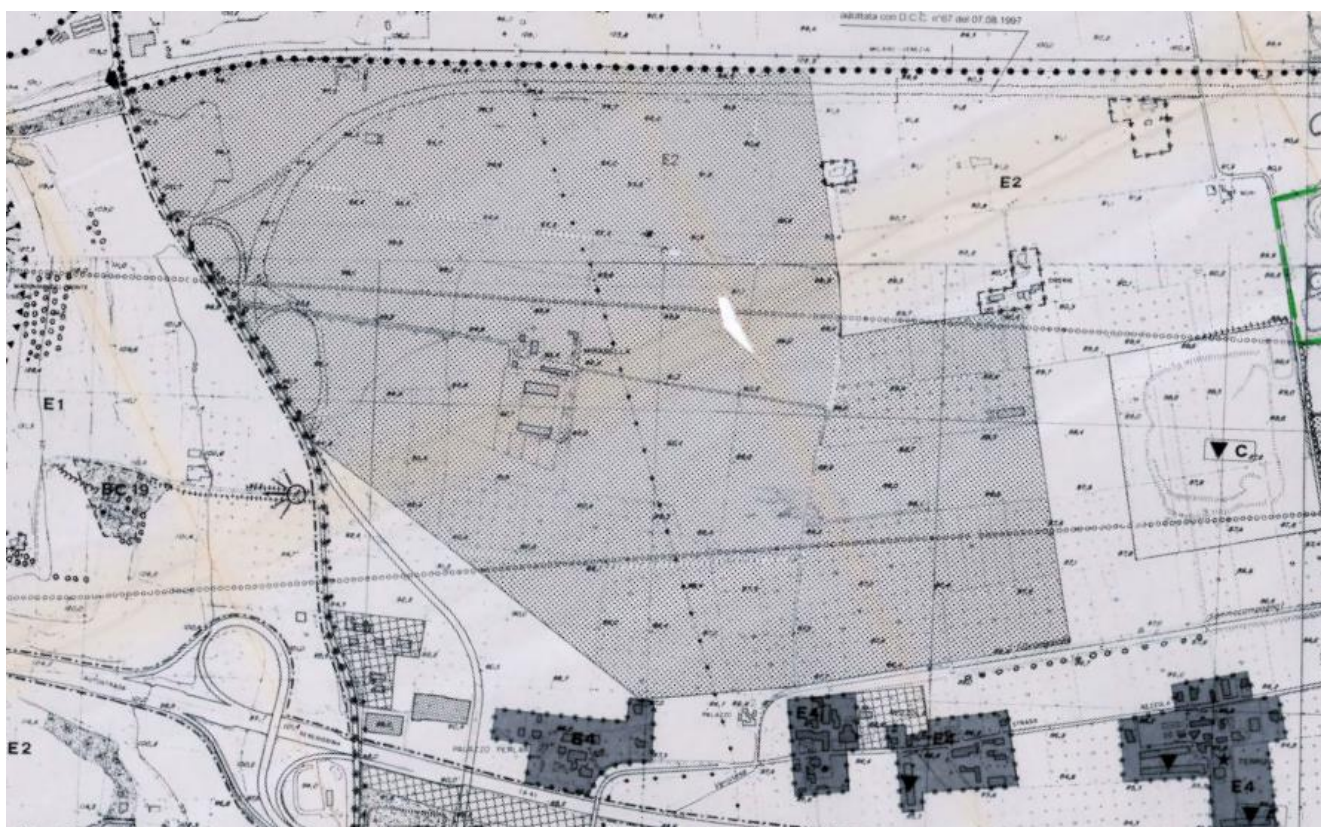


Capitolo 2° | 2001 | P.R.G. Variante n° 17 - Variante Ambientale

[Vista](#) la **DGRV n° 171 del 26 Gennaio 2001** ad oggetto: Variante n° 17 al Piano Regolatore Generale

[Viste](#) le **Norme di Attuazione** della Variante n° 17 al Piano Regolatore Generale

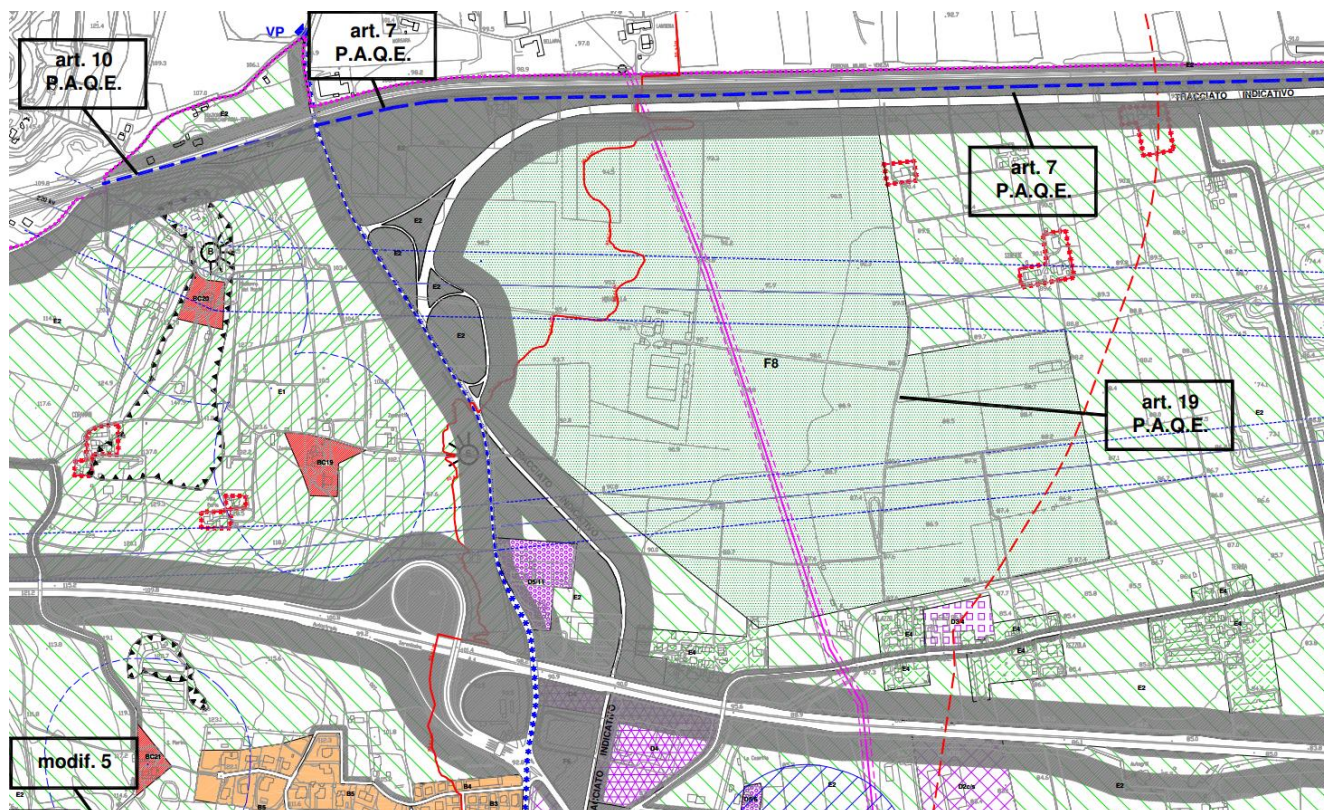
[Vista](#) la **Tavola n° 9** della **VARIANTE Ambientale** sulla quale è stata riprodotta l’area di **MIRABILIA**



Vista la DGRV n° 2797 dell'11 Settembre 2007 ad oggetto: "Piano Regolatore Generale - Variante n° 21. Approvazione con proposte di modifica Art. 46 - L.R. 27.06.1985, n. 61".

Visto l'Allegato A1 alla DGRV n° 2797 dell'11 Settembre 2007 dal quale si riproduce il seguente estratto: "L'area classificata Z.T.O. F8, "Zona per la cultura, lo sport, il tempo libero e per le attività ricettive connesse – "Mirabilia"", è stralciata, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, in quanto non sono stati definiti adeguati parametri urbanistici e normativa di dettaglio, che permettano l'attuazione di detta previsione. Pertanto, il Comune, in sede di controdeduzioni, potrà meglio precisare quantità, normativa e limiti alla progettazione, per l'area in oggetto".

Vista la Tavola 13.1.a della Variante n° 21 al PRG sulla quale con il retino di colore verde e con la Zona "F8" sono indicate le aree di Mirabilia



Viste le **Norme Tecniche di Attuazione** della Variante n° 21 al PRG si riproducono quelle norme che sono relative e/o attinenti alle aree di Mirabilia (art. 19 e 27 delle NTA del PAQE).

ZONA "F8" – Zona per la Cultura, lo Sport, il Tempo Libero e per le le Attività Ricettive connesse a "MIRABILIA

Il Mirabilia è costituito da un sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesso strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica (Porta di Sommacampagna), così come definito all'art. 19 delle NTA del PAQE di cui alla D.G.R. n°69 del 20.10.1999.

Con successiva Variante parziale al P.R.G. si provvederà a:

- a) classificare e disciplinare le aree destinate al Mirabilia;
- b) disciplinare le diverse attività e funzioni;
- c) prevedere una connessione tra i nuovi interventi, la struttura insediativa esistente e il sistema storico - ambientale presente;
- d) organizzare i punti di partenza per la visitazione ciclopedonale ed equestre lungo gli itinerari locali, da attrezzare convenientemente;
- e) prevedere una corretta organizzazione del sistema viabilistico alle diverse scale, in stretta connessione con la Porta di Sommacampagna di cui all'art. 27 delle N.T.A. del P.A.Q.E.;
- f) indicare i criteri costruttivi di intervento sulle aree e sui manufatti al fine di garantire un corretto inserimento e rispetto dell'ambiente, nonché eventuali misure di mitigazione;
- g) definire l'indice di edificabilità.

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

Per gli interventi di nuova edificazione la quota di superficie permeabile del suolo non dovrà 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.

Le superfici coperte non dovranno essere superiori al 20 % della superficie territoriale.

La realizzazione degli interventi edilizi è comunque subordinata all'approvazione di un piano particolareggiato informato ai seguenti criteri:

- l'altezza massima di tutte le strutture, viste le valenze paesaggistico – ambientali dell'area, è stabilita in mt 8,00;
- individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili;
- individuazione dei "supporti" vegetali (aree boscate, aree prative, filari, siepi, ecc.) che devono mantenere, per quanto possibile, i caratteri rurali dell'area e sviluppare corridoi biologici per la valorizzazione fito - faunistica del sito;
- previsione planovolumetrica dei manufatti e degli elementi di arredo, in sintonia alle connotazioni ambientali;
- un piano finanziario che preveda l'esecutività del progetto per stralci successivi.

Gli interventi possono essere di iniziativa privata o mista, con convenzione che disciplini le competenze e le deleghe relative.

Nelle more dell'approvazione del predetto Piano Particolareggiato sono consentiti interventi che non modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi.

Per le costruzioni esistenti, potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) e b) dell'art. 31 della L. 457/78.

Capitolo 4° | 2013 | P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio

[Visto](#) quanto evidenziato nel **sito web del Comune** nella **sezione dedicata al PAT**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente mantiene efficacia fino all'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.). **A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi (P.I.).**

[Visto](#) la **Delibera della Giunta Regionale N. 556 del 03 maggio 2013** avente ad oggetto: Comune di Sommacampagna (VR). Piano di Assetto del Territorio (PAT) Ratifica ai sensi dell'art. 15, 6° comma, L.R. 11/2004

[Visto](#) il **Verbale della Conferenza dei Servizi** del 05.03.2013

3.10. Polo Funzionale "Mirabilia".

Il PAT conferma la previsione di un ambito da destinare al "Mirabilia", in sintonia con quanto previsto dall'Art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Quadrante Europa e dalla relativa cartografia progettuale.

La realizzazione di questo importante "insediamento", che si caratterizza quale "servizio" di scala territoriale sovra comunale in quanto ad elevata specializzazione funzionale, nel quale sono concentrate una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità, tale da poter essere definito "Polo Funzionale" di valenza metropolitana, andrà verificata e valutata attraverso il confronto con gli Enti Territoriali coinvolgibili, per garantire da un lato il necessario richiamo di massa, che alimenti il volano economico all'attività, dall'altro una qualità culturale elevata che eviti lo scadimento nel fieristico commerciale.

I Poli Funzionali sono caratterizzati dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere sovra comunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali, come ipotizzato per l'insediamento in esame.

Obiettivi del PAT:

- o ridisegno dell'area da destinare al Polo "Mirabilia", tenendo conto delle necessarie connessioni viabilistiche;
- o identificare alla scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- o individuare degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia necessari, con particolare attenzione ai collegamenti viari con il casello autostradale, l'aerostazione, la futura variante alla statale 11 e la strada provinciale Bussolengo-Villafranca;
- o definire le caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie;
- o verificare e dettagliare le norme e le destinazioni d'uso.

[Visto](#) il **Rapporto Ambientale** della VAS del PAT

Pagina 18 – Azioni di Piano

Punto 7/A – Nome comparto e area o tipo di Intervento: "Mirabilia e Casello Autostradale" – Descrizione Azioni di Piano: "Infrastrutture e attrezzatura di maggiore rilevanza in progetto con ribaltamento casello e viabilità di servizio".

Pagina 36 – Articolo 3.c.3.2. - Impatti derivanti dalla viabilità secondaria:

“Ottenuta la quantità di sostanza emessa per ogni tratto stradale, il calcolo riguardante la previsione futura è stato eseguito attribuendo una percentuale di incremento fisiologico su base statistica e un incremento legato a particolari realtà locali, quali il progetto di Mirabilia, oppure l'incremento legato allo sviluppo delle attività aeroportuali. In assenza di dati e di stime ufficiali si è attribuita alla nuova S.S. 11 una quantità di veicoli pari a circa il 40% di quelli circolanti nel tratto di A4 Per quanto riguarda le stime di traffico legate a Mirabilia, si è stimato un numero di visitatori di circa 2000000 di persone.”

Mediamente si prevedono due persone per auto per un totale di un milione di autoveicoli all'anno, ovvero circa 2800 auto al giorno.

Circa 2800 auto al giorno, così ripartita:

A4 _ 1120 veicoli al giorno S.P. 26 _ 420 veicoli al giorno S.P.26 A _ 420 veicoli al giorno S.S. 11 _ 840 veicoli al giorno

Strada	TGM attuale	TGM tot previsto fisiologico	Incremento dovuto a Mirabilia	Variazione %
Sp 26A	14087	19604	20024	+2%
Via Verona	3895	4674	5094	+8%
Sp 26	26847	32216	32636	+1%
Sp 54	1509	1735	----	
Accesso aeroporto	4526	6110	-----	
A4	260822	352109	353229	+0,3%

Pagina 36 – Articolo 3.c.3.3. - Impatti derivanti dalla realizzazione di Mirabilia:

“Nella zona in cui è prevista la realizzazione di Mirabilia la viabilità maggiormente interessata dovrebbe essere:

_ Tratto Nord della S.P. 26 (15%)

_ La nuova S.S.11/Sistema delle tangenziali venete tratto Verona-Vicenza-Padova (30 %)

_ In parte A4 (40%)

_ S.P. 26 A (15%)

Tra parentesi la ripartizione del nuovo carico di traffico dovuto a Mirabilia.

Nell'immagine seguente si evidenzia il cambiamento di scenario previsto per la viabilità e l'impatto della nuova viabilità sulle emissioni.” I valori presenti si riferiscono ai dati calcolati sopra e sono espressi in tonnellate anno.

Pagina 120 – Articolo 3.j.4 – Il sistema della mobilità:

“Si ravvisa inoltre l'inadeguatezza del sistema di collegamento tra Sommacampagna e Verona, che induce i veicoli in transito a preferire l'attraversamento dell'abitato di Caselle. Inoltre si ravvisa una mancanza di collegamenti rapidi e diretti tra il casello autostradale e la stazione aeroportuale, con criticità che saranno evidenziate della possibile futura realizzazione del parco “Mirabilia”.

Pagina 125 – Articolo 3.j.4.1 – Valutazione dei dati:

“Per determinare l'attrattività di Mirabilia si è ipotizzato un afflusso minimo di 400 mila visitatori/ anno per i primi 3 anni, e successivamente una crescita fino a 2,8 milioni di visitatori/anno a regime.

Assumendo una concentrazione di visitatori pari a 2 milioni/anno di cui l'80% concentrato nel fine settimana, si può presumere che solo un 20% giunga con bus turistici ed i restanti in auto, determinando un'affluenza di circa 365000 veicoli, pari a 3650 veic/giorno, equivalenti a circa 1500veicoli nell'ora di punta.

Per i recessi si ritiene prudenziale effettuare il calcolo su una fascia temporale più breve di sole 1 ½ ore, ciò che determina un flusso in uscita di almeno 2400 veicoli/ora (di cui l'80% attribuibili all'autostrada, pari circa a 2000 veicoli/ora).

Ai flussi di Mirabilia vanno associati i flussi del Centro Commerciale La Grande Mela, che al 1998 sono stati stimati dal Dipartimento della Regione Veneto nell'ora di punta pari a 4973.

Applicando un tasso di crescita del 2,5% annuo si avrebbe un valore attualizzato di c.a. 5500 veicoli/OdP e di 7000 a dieci anni (2012?), di cui 3800 in uscita e di questi 2/3 attribuibili alla SP 26 (c.a. 2500 veicoli) e si stima che da questa arteria il 20% acceda direttamente in autostrada mentre dei restanti il 65% vada in direzione nord e basso lago ed il 35% verso le destinazioni a sud Sommacampagna e Villafranca.

Nell'ipotesi di una modifica/spostamento dell'attestamento del casello in posizione idonea a realizzare una più diretta e agevole connessione dell'autostrada all'Aeroporto Catullo, si può ragionevolmente attribuire a detta connessione almeno il 35-40% dei flussi aeroportuali per complessivi 650 veicoli/OdP.

Sembra ammissibile che larga parte di nuovi flussi al casello rappresentino una componente aggiuntiva dell'utenza autostradale della Serenissima, almeno per la tratta Verona-Sommacampagna.

Il casello di Sommacampagna, pertanto risulterebbe interessato dai seguenti volumi di traffico in entrata nell'OdP del sabato:

traffico proprio dell'autostrada 950 veicoli/ora

traffico indotto dall'aeroporto 300 veicoli/ora

traffico in uscita da Mirabilia 2000 veicoli/ora

traffico indotto dalla Grande Mela 500 veicoli/ora

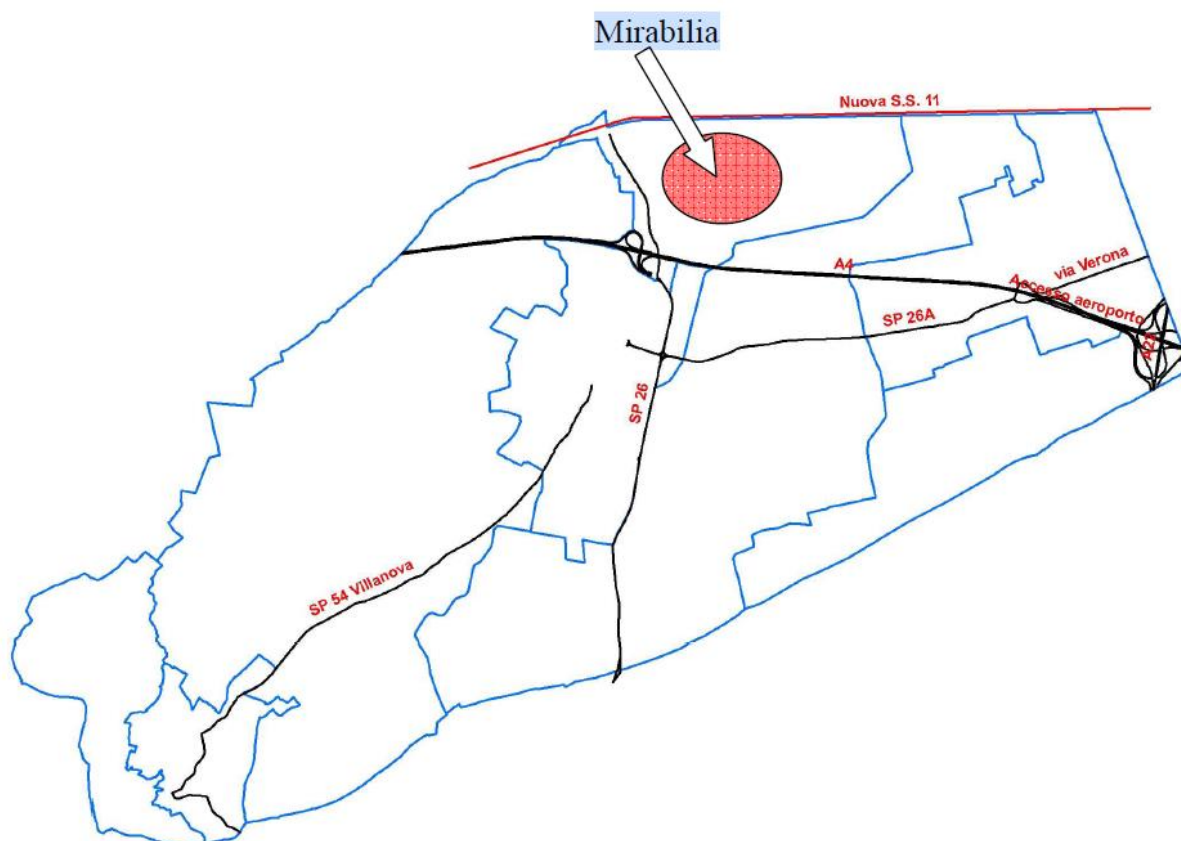
Ad un totale di 3750 veicoli/ora si aggiungono 65 bus turistici, la cui OdP risulterà anticipata rispetto ai movimenti veicolari privati.

Pagina 198 – articolo 6.b.2 Analisi degli impatti derivanti dalla viabilità secondaria:

Ottenuta la quantità di sostanza emessa per ogni tratto stradale, il calcolo riguardante la previsione futura è stato eseguito attribuendo una percentuale di incremento fisiologico su base statistica e un incremento legato a particolari realtà locali, quali il progetto di Mirabilia, oppure l'incremento legato allo sviluppo delle attività aeroportuali.

Strada	Incremento % previsto	CO tonn/anno	CO ₂ tonn/anno	PM ₁₀ tonn/anno	NOx tonn/anno
Sp 26A	20 – 25% fisiologico + Mirabilia	29,8	1110,4	0,59	7,32
Via Verona	20 % + Mirabilia	9,2	345,2	0,17	2,17
Sp 26	20 – 25% fisiologico + Mirabilia	58,1	2161,8	1,15	14,2
Sp 54	15-20 %	3,1	116,26	0,06	0,78
Accesso aeroporto	35 %	11,12	409,6	0,23	2,75

Pagina 199 – articolo 6.b.3 Analisi degli impatti derivanti dalla realizzazione dell'insediamento Mirabilia



Individuazione della zona nella quale è prevista la costruzione di Mirabilia.

La viabilità maggiormente interessata dovrebbe essere :

Tratto Nord della S.P. 26 (15%)

_ La nuova S.S.11/Sistema delle tangenziali venete tratto Verona-Vicenza-Padova (30 %)

_ In parte A4 (40%)

_ S.P. 26 A (15%)

Tra parentesi la ripartizione del nuovo carico di traffico dovuto a Mirabilia.

Vista la Relazione Tecnica del PAT

Pagina 6 – Quadro Normativo di riferimento

Tale ruolo è per altro ampiamente riconosciuto nella pianificazione strategica regionale ed in particolare nel Piano di Area del Quadrante Europa, ove il territorio sommacampagnese ha un ruolo primario sia in funzione delle predette infrastrutture, che per la dotazione di insediamenti produttivi di scala territoriale, per la sua qualità e delicatezza ambientale, nonché punto di eccellenza per l'insediamento di funzioni innovative di interesse sovra comunale (Mirabilia – Porta di Sommacampagna)

Pagina 37 – Polo Funzionale “Mirabilia”

Il PAT conferma la previsione di un ambito da destinare al “Mirabilia”, in sintonia con quanto previsto dall’Art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano d’Area del Quadrante Europa e dalla relativa cartografia progettuale.

La realizzazione di questo importante “insediamento”, che si caratterizza quale “servizio” di scala territoriale sovra comunale in quanto ad elevata specializzazione funzionale, nel quale sono concentrate **una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità**, tale da poter essere definito “**Polo Funzionale**” di valenza metropolitana, andrà verificata e valutata attraverso il confronto con gli Enti Territoriali coinvolgibili, per garantire **da un lato il necessario richiamo di massa, che alimenti il volano economico all’attività, dall’altro una qualità culturale elevata che eviti lo scadimento nel fieristico commerciale.**

I Poli Funzionali sono caratterizzati dalla forte attrattività di persone e di merci e da un bacino di utenza di carattere sovra comunale, tali da comportare un forte impatto sugli altri sistemi territoriali, come ipotizzato per l’insediamento in esame.

Obiettivi del PAT:

- ridisegno dell’area da destinare al Polo “Mirabilia”, tenendo conto delle necessarie connessioni viabilistiche;
- **identificare** alla scala territoriale di interesse, **gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;**
- individuare degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia necessari, con particolare attenzione ai collegamenti viari con il casello autostradale, l’aerostazione, la futura variante alla statale 11 e la strada provinciale Bussolengo-Villafranca;
- definire le caratteristiche morfologiche, dell’organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie;
- verificare e dettagliare le norme e le destinazioni d’uso.

Pagina 42 – Gli ambiti territoriali Omogenei – ATO

Ne può essere qui dimenticato uno dei temi di maggior rilevanza che il Documento preliminare al PAT, approvato ha confermato: il MIRABILIA, previsto anche al Piano d’Area del Quadrante Europa, quale funzione di livello metropolitano finalizzata allo sviluppo di attività culturale e del tempo libero, da tempo ipotizzato quale vero e proprio PARCO TEMATICO cui sono connessi i problemi viabilistici indotti dall’entità del traffico veicolare generalmente connesso.

In questo quadro generale, avuto riferimento agli strumenti della pianificazione comunale e regionale vigente, la ripartizione del territorio in ATO è stata ipotizzata sulla base dei seguenti principi generali:

- programmazione urbanistica regionale, con particolare riferimento al Piano d’Area del Quadrante Europa e nello specifico all’ipotizzata realizzazione del Mirabilia.

Pagina 44 – Ambito Territoriale Omogeneo n° 1 – Centro Abitato di Sommacampagna

A nord il limite dell’ATO è definito dalla sede autostradale e dal relativo casello (l’infrastruttura è compresa nell’A.T.O. n. 7, ove è previsto l’eventuale ribaltamento del casello esistente, anche in funzione dell’eventuale realizzazione del PARCO TEMATICO MIRABILIA, in attuazione delle direttive del P.A.Q.E.) e comprende il sedime della ex cava di prestito esistente e l’area agroindustriale del magazzino formaggi, ad esso urbanisticamente strettamente connessa.

Pagina 62 – Ambito Territoriale Omogeneo n° 7 – Infrastrutture delle Pianificazione sovra ordinata

Descrizione

La perimetrazione proposta individua un’area caratterizzata dalla presenza e/o vicinanza di importanti infrastrutture di interesse sovra comunale e/o da indicazioni progettuali dettate da strumenti urbanistici di livello superiore, già recepite nel P.R.G. vigente, ma non ancora progettate e/o realizzate.

In particolare, ci si riferisce al P.A.Q.E. che qui prevede il “Mirabilia” (art. 19) e “La Porta di Sommacampagna” (art. 27), quali rispettivamente:

- sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, delle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica;
- spazio per la realizzazione di strutture in grado di caratterizzare la Porta come nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo, in relazione con quanto specificato all’articolo 19 per il Mirabilia.

Va ricordato che il recepimento delle direttive dettati dai piani urbanistici sovra comunali è obbligatorio e che Sommacampagna è attraversata da ovest ad est dal “**Corridoio 5**”, vero e proprio cordone ombelicale di tutta la futura economia padana e direttrice importantissima per la movimentazione delle merci in direzione dei paesi dell’est europeo in fase di grande espansione economica.

L’ambito è infatti interessato dai progetti dell’Alta Capacità ferroviaria, di nuove future infrastrutture viarie (variante alla SS 11 - sistema delle tangenziali), di riqualificazione degli assi viari locali nord-sud (S.P. n. 26 Morenica), di riqualificazione del casello autostradale.

Tali previsioni, ancorché in fase progettuale, debbono perciò essere posti al centro dell’attenzione della pianificazione - programmazione comunale, poiché costituiscono scelte ineluttabili nel quadro geografico - territoriale di riferimento, nell’ottica di governare le trasformazioni al fine di limitare gli impatti sul territorio e (per quanto possibile) contrattare le mitigazioni - compensazioni necessarie, nonché le eventuali ricadute economiche dovute ad un territorio al quale vengono chiesti “importanti sacrifici” in nome di uno sviluppo economico e dell’interesse nazionale. Nella parte orientale l’ambito territoriale è occupato prevalentemente da cave (anche di notevoli dimensioni) e da un futuro impianti di smaltimento rifiuti di iniziativa pubblica.

Carico Insediativo Attuale

Superficie territoriale	mq 3.097.426	Volume edificato	mc 194.446
Indice territoriale	mc/mq 0,06	Volume uso abitativo	mc 37.853
Residenti 30/11/07	158	Mc/ab	mc 239,58
Famiglie residenti	n.d.	Alloggi esistenti	87
Aree a standard esistenti	mq. 0	Standard esistente	mq/ab 0,0
Volume edificabile su lotti liberi	mc 0	Abitanti insediabili su lotti liberi	(mc/ab 150) 0
Famiglie insediabili su lotti liberi	0	Alloggi edificabili e all. non occupati	0 e 0

Carico Insediativo aggiuntivo

Incremento residenziale (ab. 3)	mc 400	Incremento servizi di livello sovra comunali - MIRABILIA - mq 330.000	
Incremento produttivo	mq 0	Incremento turistico	mc 20.000

Standard urbanistici aggiuntivi

Residenziale (mq 90)	mq/ab 30,0	Commerciale/direzionale (mq 330.000)	mq/ab 110.000
Produttivo (mq 0)	mq/ab 0,0	Turistico (mq 3.000)	mq/ab 1000,0
TOTALE (mq 333.090)	mq/ab 110.030,0		

Valori specifici

Alto valore posizionale

Area di interesse sovra comunale nella pianificazione sovra ordinata

Area strategica per potenziamento infrastrutturale

Fattori limitanti

Attraversamento elettrodotti

Cave in esercizio

Discariche in progetto

Inadeguatezza viabilistica dell'accesso autostradale

Obiettivi per il P.I.

Realizzazione, adeguamento, e potenziamento infrastrutture esistenti (Alta Capacità ferroviaria e viabilità regionale)

Spostamento e potenziamento casello autostradale, anche come condizione per realizzazione parco tematico

Realizzazione Parco Tematico Mirabilia

Parco urbano nelle aree di cava da recuperare

DATI GENERALI DI PROGETTO										
INTERO TERRITORIO COMUNALE	Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
					Primari	mq tot.	Secondari	mq tot.		
	Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	153.300	mq/A.t. 1.022	10	10.220	mq/A.t.	20	20.440
		Altri interventi	mc	87.000	mq/A.t. 580	10	5.800	mq/A.t.	20	11.600
		Totale	mc	240.300	mq/A.t.	10	16.020	mq/A.t.	20	32.040
	Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	268.000	mq/mq s.t.	0,05	13.400	mq/mq s.t.	0,05	13.400
		Altri interventi	mq	114.930	mq/mq s.t. (*)	0,05	1.618	mq/mq s.t. (*)	0,05	1.618
		Totale	mq	382.930	mq/mq s.t.	0,05	15.018	mq/mq s.t.	0,05	15.018
	Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	331.500	mq/mq s.l.p.	0,5	165.750	mq/mq s.l.p.	0,5	165.750
		Altri interventi	mq	76.840	mq/mq s.l.p.	0,5	38.420	mq/mq s.l.p.	0,5	38.420
Totale		mq	408.340	mq/mq s.l.p.	0,5	204.170	mq/mq s.l.p.	0,5	204.170	
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	45.560	mq/mc	0,075	3.417	mq/mc	0,075	3.417	
	Altri interventi	mc	4.500	mq/mc	0,075	338	mq/mc	0,075	338	
	Totale	mc	50.060	mq/mc	0,075	3.755	mq/mc	0,075	3.755	
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale		Aree a standard	Ab. teorici	Standard per abitante		
Note		s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia" (*) = escluse Compensazioni esistente				mq	n.	mq /A.t.		
						493.945	1.602	308,3		

Vista la Relazione di Progetto del PAT

Pagina 105 – Il quadro Normativo di riferimento

Per quanto attiene infine al ruolo "metropolitano" del territorio di Sommacampagna, deve esser ricordato l'articolo 27 delle Norme in argomento, che definisce le "Porte della Città", tra cui (punto 5) la **Porta di Sommacampagna, ove si possono prevedere spazi e strutture che la caratterizzino quale nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo, anche in funzione dell'eventuale attivazione del "MIRABILIA" di cui all'art. 19 delle medesime Norme.**

L'attribuzione di questa specifica funzione di livello sovra comunale costituisce il riconoscimento, per Sommacampagna, di un importantissimo ruolo nel complessivo assetto territoriale ipotizzato dal PAQE.

Pagina 108 – Aree per insediamenti commerciali – Direzionali – di Servizio e Turistico Ricettive

Per questa tipologia urbanistica, ai sensi dell'articolo 31 della L.R. 11/04, è prevista la seguente dotazione minima di aree per servizi i nuovi insediamenti di attrezzature per servizi di scala territoriale (MIRABILIA) dovranno essere dimensionati in base allo standard utilizzato per le attività commerciali, salvo che per gli alberghi eventualmente previsti, che seguiranno la relativa normativa.

Per dimensionare le aree, oltre che alle già citate indicazioni del Documento Preliminare, ci si deve riferire all'importanza che esse hanno assunto nel tempo, sia nella struttura socio economica del territorio che nella capacità di occupare una sempre maggior quantità di persone, senza dimenticare **il ruolo sovra comunale attribuito dal Piano d'Area del Quadrante Europa all'insediamento del "MIRABILIA"** e della connessione normativa di cui all'art. 17 del medesimo piano (I Mercati delle Corti), con i vicini Comuni di Sona e Bussolengo.

Pagina 109 – Aree Commerciali e Direzionali

Dal dimensionamento generale qui proposto vanno comunque escluse le attività commerciali e direzionali prevedibili nel MIRABILIA oggetto di specifica separata trattazione.

Pagina 109 – Aree Turistico Ricettive

Dal dimensionamento generale qui proposto vanno comunque escluse le attività commerciali e direzionali prevedibili nel MIRABILIA oggetto di specifica separata trattazione.

Il volume massimo previsto ad uso turistico ricettivo è pertanto pari a mc 24.060, oltre a quanto previsto nel MIRABILIA, che il Piano degli Interventi dovrà individuare sul territorio fissando modalità e tempi di utilizzo anche attraverso specifiche convenzione ed accordi pubblico / privato.

Pagina 110 – Il "Mirabilia"

La Tavola n. 1 del P.A.Q.E. e l'articolo 19 delle relative NTA individuano e regolano l'insediamento sul territorio di Sommacampagna del MIRABILIA, quale *sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica.*

Le previsioni del vigente P.R.G. sono in parziale sintonia con tale indicazione, avendo individuate nelle aree poste a nord del casello autostradale, un'ampia area della superficie di circa 1.100.000 mq, definita Zona F1/A e destinata alla realizzazione di un'area a verde e attrezzature sportive e ricreative annesse. Il PAT si propone di "calare" sul territorio le indicazioni del P.A.Q.E., realizzando, in luogo della citata zona F1/A un PARCO TEMATICO, avente i contenuti e le finalità predette.

Il Documento Programmatico approvato prevede infatti la realizzazione di un POLO FUNZIONALE, quale area per servizi di scala sovra comunale, in cui insediare le seguenti funzioni strategiche: "**... servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e delle mobilità ...per garantire da un lato il necessario richiamo di massa, che alimenti il volano economico all'attività, dall'altro una qualità culturale elevata che eviti lo scadimento nel fieristico commerciale**".

Inoltre indica gli *Obiettivi del PAT*:

1. *verificare la realizzabilità del Polo "Mirabilia" secondo il perimetro dell'area destinata a tale intervento nel PRG vigente, tenendo conto delle necessarie connessioni viabilistiche;*
2. *identificare il bacino di utenza, alla scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;*
3. *individuare degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia necessari, con particolare attenzione ai collegamenti viari con il casello autostradale, l'aerostazione, la futura variante alla statale 11 e la strada provinciale Bussolengo-Villafranca;*
4. *definire le caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie;*
5. *verificare e dettagliare le norme e le destinazioni d'uso.*

Rispetto agli obiettivi fissati, il progetto prevede:

a) la perimetrazione dell'area da destinare al PARCO TEMATICO, riducendo sostanzialmente quella prevista nel P.R.G. e liberando quindi all'uso totalmente agricolo vaste porzioni del territorio circostante, con un minor consumo di suoli;

b) di coordinare l'insediamento del PARCO TEMATICO con **la realizzazione di un'idonea rete viaria ed infrastrutturale in connessione con il ribaltamento del casello autostradale**, previsto sempre in applicazione delle disposizioni del P.A.Q.E. ed in particolare con l'articolo 27 delle N.T.A. "PORTE DELLA CITTA'", ed in particolare della Porta di Sommacampagna, cioè del casello autostradale;

c) di normare gli interventi in esso ammissibili **recependo integralmente le Prescrizioni ed i Vincoli dell'art. 19 citato, ed imponendo norme di tutela generali a salvaguardia della futura compatibilità ambientale dei luoghi oggetti di trasformazione;**

d) dimensionare l'intervento **assimilandolo sotto il profilo urbanistico ad un insediamento misto commerciale e turistico** al fine di determinare le aree a standard e degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti al Comune.

Ai fini funzionali e dell'inserimento nel territorio, in relazione alle predette indicazioni circa le **connessioni con la struttura insediativa esistente, viabilità alle diverse scale, problematiche di natura ambientale**, l'inserimento dell'opera nel Piano degli Interventi è subordinato alla:

– stipula di un **apposito ACCORDO DI PROGRAMMA**, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 11/04 tra proponente, Comune di Sommacampagna, Provincia di Verona, Soc. Autostrada Vr-Pd, Regione Veneto che recepisca le condizioni tecniche ed urbanistiche necessarie per garantire la compatibilità territoriale del PARCO con il sistema infrastrutturale esistente e garantisca l'ottenimento di tutte le successive autorizzazioni amministrative, necessarie all'esercizio dello stesso;

_ contestuale realizzazione delle **infrastrutture viarie di connessione territoriale**, con particolare riferimento al ribaltamento del casello autostradale che andrà opportunamente dimensionato; il Comune di Sommacampagna non dovrà essere in alcun modo chiamato ad investimenti economici specifici su tale questione, fermo restando che con il predetto **ACCORDO DI PROGRAMMA** si dovranno regolare le competenze relative alla periodica manutenzione, nonché alla realizzazione di idonee opere di mitigazione ambientale in attuazione delle disposizioni dell' articolo 47 della NTA del P.A.Q.E. e del vigente P.R.G.;

Sulla base delle precedenti argomentazioni ed in relazione alle funzioni da svolgersi PARCO si può ipotizzare la seguente dotazione urbanistica: 1° la superficie territoriale massima prevista mq 550.000;

2° la superficie coperta massima realizzabile 20% della territoriale (mq 110.000), per un volume massimo consentito di mc 1.100.000, considerando un'altezza massima di ml 10,00;

3° il volume potrà essere utilizzato per l'insediamento dei padiglioni del PARCO e per la realizzazione dei servizi commerciali, con possibilità di inserire una **superficie lorda di vendita complessivamente pari od inferiore a mq 2.500 (media struttura di vendita)**, all'interno della quale potranno essere **commercializzati esclusivamente prodotti connessi con le funzioni del PARCO stesso e, previa convezione con il Comune, prodotti tipici locali;**

4° potrà essere realizzato un **insediamento ricettivo alberghiero per un massimo di 150 stanze della volumetria massima di 20.000 mc**, in aggiunta alla predetta volumetria commerciale, con **un'altezza massima di m. 20.**

INFRASTRUTTURE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA									
A.T.O. n. 7	Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici				
					Primari	mq tot.	Secondari	mq tot.	
	Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/A.t.	10	0	mq/A.t.	20
	Altri interventi	mc	400	mq/A.t. 3	10	30	mq/A.t.	20	60
	Totale	mc	400	mq/A.t.	10	30	mq/A.t.	20	60
Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	330.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Totale	mq	330.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	20.000	mq/mc	0,075	1.500	mq/mc	0,075	1.500
	Altri interventi	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Totale	mc	20.000	mq/mc	0,075	1.500	mq/mc	0,075	1.500
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale		Aree a standard	Ab. teorici	Standard per abitante	
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia"					mq	n.	mq/A.t.	
						333.090	3	111.030,0	

Viste le Norme Tecniche di Attuazione del PAT

Pagina 12 – 4.1.1 - Integrazioni e richiami delle normative sui vincoli (V)

q. Piano d'area quadrante Europa (P.A.Q.E.)

Il Piano d'Area Quadrante Europa detta prescrizioni vincolanti per la pianificazione subordinata che, per quanto riguarda il comune di Sommacampagna, riguardano i seguenti temi:

- Aree aeroportuali
- Autostrade, caselli, svincoli e nodi
- Linea ferroviaria ad alta capacità
- Linea metropolitana di superficie
- Mirabilia
- Porta di Sommacampagna

Queste prescrizioni sono già quasi tutte recepite con apposita variante nel P.R.G. vigente; ne sono escluse la Linea metropolitana di superficie che lo stesso P.A.Q.E. subordina alla approvazione di un concreto progetto ancora non approntato, Parco tematico Mirabilia, la porta di Sommacampagna e il sistema delle aree produttive che vengono recepite da questo P.A.T.. Molte sono anche contenute in altri strumenti sovraordinati e sono già prese in considerazione come vincoli da questo stesso P.A.T.. Resta comunque da sottolineare che tutti questi temi riguardano vincoli sovraordinati che non possono essere soppressi o variati in sede comunale.

I progetti urbanistici di competenza comunale, aventi rilevanza strategica sovra comunale, come identificati con apposito cartiglio nella tav. n. 1 del P.A.Q.E., dovranno al momento del loro inserimento nel P.I., essere oggetto di un apposito accordo procedimentale con i Comuni di Sona, Bussolengo e Verona, nel rispetto delle indicazioni del Piano di Area del Quadrante Europa, che si intendono richiamate ed applicabili ove eventualmente non integralmente recepite dal presente P.A.T.. Rientrano in tale fattispecie gli interventi relativi all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 19 e 27 delle N.T.A. del P.A.Q.E.

Nelle more dell'approvazione del P.I., sono ammessi unicamente gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

Pagina 8 - AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - Art. 8 - Suddivisione del territorio comunale

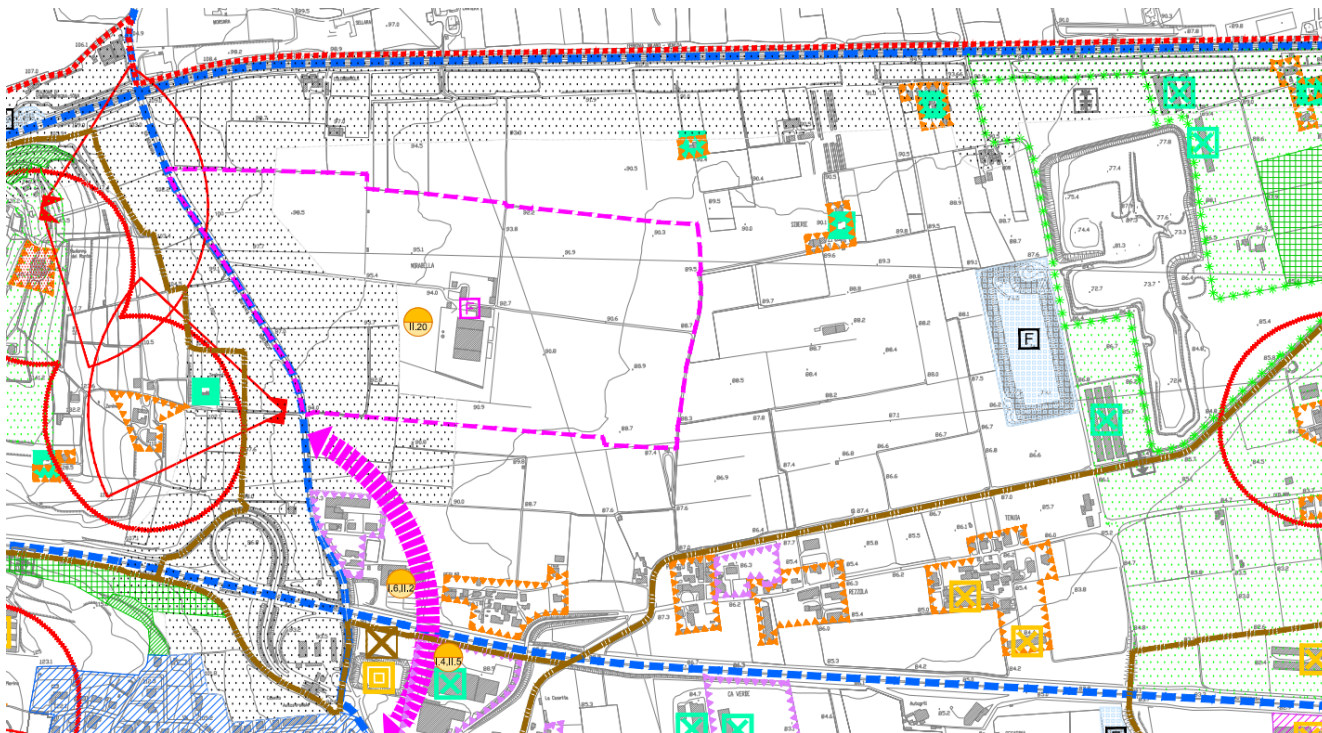
o. Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza: le infrastrutture rappresentate sono quelle esistenti e in progetto e la rappresentazione nella Carta della Trasformabilità ha valore puramente descrittivo. Il P.I. provvederà a precisarne collocazione e dimensioni in applicazione delle previsioni del P.A.T.. La nuova attrezzatura di livello sovracomunale indicata in A.T.O. 7 si riferisce al Parco Tematico "Mirabilia" previsto dal P.A.Q.E. le cui caratteristiche dimensionali, funzionali, progettuali devono obbedire alle seguenti prescrizioni:

- le superfici commerciali di vendita non possono superare i mq 2.500 di superficie lorda di pavimento e devono essere destinate unicamente alla offerta di prodotti attinenti al tema del Parco;
- ai fini del dimensionamento degli standard e degli oneri di urbanizzazione, le strutture del Parco, fatta salva la parte turistico-ricettiva, vengono assimilate a superfici commerciali;
- l'altezza massima non deve superare i m 10, e i m 20 per la parte turistico-ricettiva;
- il volume massimo della struttura turistico-ricettiva non deve superare i mc 20.000;
- il limite di profondità delle strutture interraste, in deroga al limite generale di m 6, è in questo caso portato a m 10;
- la realizzazione della struttura deve essere preceduta da una progettazione complessiva del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale, concordata ed approvata all'interno di un opportuno accordo procedimentale, dai comuni di Sona, Bussolengo e Verona, e completa delle opere infrastrutturali stradali relative al ribaltamento del casello e all'adeguamento della S.P. n. 26 Morenica
- il progetto dovrà essere corredato, inoltre, da un preciso quadro economico e cronoprogramma degli interventi viabilistici immediatamente necessari, individuando i costi ed i soggetti attuatori degli stessi, nonché le relative garanzie finanziarie.

E' fatto salvo quanto specificamente previsto alla successiva lett. q).

q. Ambito progettazione infrastrutture sovracomunali: viene rappresentata con queste linee la fascia di ingombro complessiva della nuova linea ferroviaria di Alta Capacità, della nuova strada statale n°11 e/o nuova tangenziale del sistema veneto, del trasferimento del casello di Sommacampagna, e del nuovo sistema viario previsto per l'interconnessione autostrade A4 e A22 e relativo nuovo casello, comprese le relative fasce di rispetto, con la riserva relativa al fatto che per la S.S. 11 e/o tangenziale non è stato fornito un progetto definitivo o studio di fattibilità ma solo una intenzione di massima. La fascia rappresentata dovrebbe essere sufficiente a contenere la necessaria salvaguardia. In questo ambito sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 sull'edificato esistente, mentre per gli interventi di cui alle lettere c) e d) (senza aumento del numero delle unità immobiliari) è prevista la rinuncia al plusvalore derivante dall'intervento, con atto notarile. Le aree di tutela del corridoio infrastrutturale coincidenti con le aree destinate al Parco tematico Mirabilia devono essere messe a disposizione gratuitamente per la realizzazione delle previste infrastrutture, con trasferimento della capacità edificatoria.

Visto la **Tavola n° 4.1 – Carta della Trasformabilità del PAT**



Visto le **Considerazioni sulla Osservazione n° 20 – Secondo Periodo** del Comune di Bussolengo

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 020 del 24.12.2010 prot. n. 16138.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Territorio Comunale.

Intestatario: Comune di Bussolengo.

Contenuti e Proposte:

L'Osservazione va vista in relazione al contenzioso amministrativo avviato con il Comune di Bussolengo dopo l'approvazione della Variante n. 4 al P.A.Q.E., con la quale (su istanza del predetto Comune) è stato modificato l'art. 17 delle relative N.T.A..

In particolare è stato stralciato l'obbligo di un accordo preventivo *per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di sviluppo individuate nella Tavv. n. 1, del P.A.Q.E., da attuarsi sensi della L. 142/90 ora D.Lgs 267/2000.*

Ritenendo non corrette le modalità e i contenuti delle modifiche alle suddette disposizioni, i Comuni di Sona, Verona e Sommacampagna hanno presentato ricorso al TAR Veneto, che (con sentenza interlocutoria in data 07.10.2010) ha ritenuto fondate le doglianze dei ricorrenti pur accertando la non immediata produzione di effetti della norma stessa e quindi non accogliendo l'istanza di sospensione depositata.

Parallelamente la Regione, in sede di approvazione del P.A.T. del Comune di Bussolengo ha introdotto d'ufficio una prescrizione cautelativa al fine di consentire, prima del giudizio definitivo, il sostanziale rispetto delle indicazioni dell'art. 17 per l'attuazione degli interventi inseriti nel P.A.T. a seguito del recepimento del P.A.Q.E..

Il Comune di Bussolengo chiede ora che le medesime disposizioni cautelative vengano inserite all'art. 4.1.1 lett. q) delle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 17 delle Norme del P.A.Q.E..

In particolare si chiede l'inserimento di quanto segue:

"Le previsioni operative (PI ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004) delle trasformazioni prefigurate dal PAT per i Progetti di rilevanza strategica di valenza sovracomunale, dovranno essere oggetto di una pianificazione concertata tra i Comuni di Bussolengo, Sona, Sommacampagna e Verona, attraverso un accordo procedimentale. Tale accordo dovrà:

- *Essere corredato da una progettazione complessiva per la razionalizzazione del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale, completo di uno studio trasportistico che evidenzi le criticità sulle strade ed abitati dei comuni di Bussolengo, Sona, Sommacampagna e Verona e gli eventuali interventi attenuatori;*
- *Garantire l'accessibilità a livello territoriale favorendo connessioni dirette con le infrastrutture di scala territoriale (sistema autostradale e delle tangenziali), non limitandosi pertanto alla sola immissione nella viabilità locale esistente;*
- *Stabilire gli interventi di adeguamento viabilistico immediatamente necessari ed opportuni con i relativi tempi e modalità di attuazione, delineando i costi ed individuando i soggetti attuatori;*
- *Valutare gli incrementi di NO₂, O₃, benzene e PM₁₀, garantendo idonee soluzioni e specifici interventi di mitigazione;*
- *Valutare le modalità di applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR n. 11/2004.*

Nelle more dell'approvazione del PI di cui all'art. 18 della LR 11/2004, adeguato alle presenti norme, sono ammessi unicamente gli interventi previsti dal PRG vigente."

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va preliminarmente rilevato che la variazione normativa intervenuta con la Variante n. 4 al P.A.Q.E., come sopra richiamata, è stata approvata con D.G.R. n. 828 del 15.03.2010 e pubblicata sul B.U.R. Veneto in data 13.04.2010, cioè più di un anno dopo l'adozione da parte del Comune di Sommacampagna del proprio P.A.T.

Le indicazioni della Tav. 1 del P.A.Q.E., di interesse sovracomunale, con riferimento agli ambiti di sviluppo di cui all'art. 17 delle relative N.T.A., precedenti alle modifiche apportate con la variante n. 4 succitata, di interesse per il territorio sono le seguenti:

o Aree Aeroportuali - Aeroporto Valerio Catullo, per le quali il P.A.T. adottato ha previsto una disciplina molto rigida e di sostanziale blocco degli ampliamenti // potenziamenti, in attesa della definizione degli interventi di mitigazione ambientale da tempo richiesti da questo Comune, all'interno di una Valutazione di Impatto Ambientale e/o di una Valutazione Ambientale Strategica che, dopo aver accertato l'impatto sul territorio, identifichi le azioni, i tempi e le modalità operative per la loro attuazione (vedasi in proposito il dimensionamento dell'A.T.O. n. – Infrastrutture Aeroportuali e gli obiettivi fissati all'art. 16 delle Norme Tecniche adottate);

o Linea Metropolitana di Superficie, anch'essa già trattata con il P.A.T. adottato (pag. 11 delle N.T.) per la quale si è ancora in attesa della proposta progettuale che la Provincia doveva elaborare entro 2 anni dall'approvazione del P.A.Q.E. (art. 12 delle N.T.A. relative) e che quindi non è riportata sulle tavole del Piano Adottato;

o Porta di Sommacampagna (art. 27 punto 5 delle Direttive delle N.T.A. del P.A.Q.E.) quale *nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo in relazione a quanto specificato all'articolo 19 per il Mirabilia*, per cui si rimanda agli artt. 8.o e 8.q delle Norme Tecniche adottate;

o Ambito del "Mirabilia", unica vera previsione di interesse sovracomunale del P.A.T. adottato regolamentato in via generale dai citati Artt. 8.o ed 8.q delle Norme Tecniche. Pensato come un "Parco Tematico" il "Mirabilia" discende, nella sua concezione tecnico – urbanistica, dalla Variante n. 15 al P.R.G. di Sommacampagna, già approvata dalla Regione Veneto giusta DGR 346 del 08.02.2000, poi confermata a seguito della Variante n. 21 (di adeguamento dal P.R.G. al P.A.Q.E.) giuste DGR 2797 del 11.09.2007 e n. 406 del 26.02.2008. Con tali ultimi provvedimenti è stata di fatto stralciata la rielaborazione della normativa dell'ambito, da ultimo classificato quale Zona F8, *in quanto non sono stati definiti adeguati parametri urbanistici e normativa di dettaglio, che permettano l'attuazione di detta previsione*. Ne consegue che risultano ad oggi vigenti le disposizioni urbanistica dettata con la Variante n. 15 e la relativa definizione della zona F1A.

Il "Mirabilia", pertanto, risulta già previsto (di fatto) nel P.R.G. vigente: il P.A.T. è pertanto intervenuto per disciplinare gli interventi da attuare (da precisarsi con il P.I.) e ridimensionando l'ambito territoriale occupato.

Per altro, l'art. 8.o delle Norme Tecniche detta le direttive (al P.I.) per la successiva progettazione del Parco, delineando un' articolata serie di interventi viabilistici (ribaltamento del casello autostradale, sistemazione della Morenica, all'interno di un accordo di programma tra gli enti interessati) che richiamano di fatto le disposizioni dell'art. 17 della N.T.A. del P.A.Q.E., prima della modifica introdotta con la Variante n. 4 sopra richiamata.

L'Osservazione tratta quindi argomenti già analizzati nel P.A.T. adottato all'interno in un preciso e delineato quadro pianificatorio, per cui con riferimento ai punti del testo normativo proposto, ad integrazione dell'art. 4.1.1 lett. q), si rileva quanto segue:

_ la progettazione complessiva ed unitaria del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale appare garantita da quanto previsto dall'art. 8.o - 6° alinea delle N.T. adottate;

_ l'accessibilità a livello territoriale favorendo connessioni dirette con il sistema infrastrutturale territoriale appare garantita dal medesimo art. 8.o - 6° alinea delle N.T. adottate;

_ tempi, modalità di adeguamento, costi e soggetti attuatori appaiono anch'essi garantiti dal citato art. 8.o - 6° alinea delle N.T. adottate;

_ la valutazione degli incrementi di inquinanti e le relative mitigazioni appaiono garantita all'interno della V.A.S., che tiene conto del Parco, della viabilità connessa, nonché dell'autostrada A4, della S.P. 26 Morenica e di ogni altra infrastruttura già presente sul territorio, così come del previsto ribaltamento del casello autostradale;

_ la valutazione delle modalità applicative della perequazione non appare di competenza del P.A.T. e comunque non appare di interesse sovracomunale poiché la realizzazione del "Mirabilia" non comporta potenziamento o nuove infrastrutture viarie e della mobilità all'esterno del territorio sommacampagnese.

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene che l'Osservazione presentata tratti di argomenti e di problematiche già note e analizzate dal P.A.T. adottato, per il quale vengono fornite all'interno delle N.T. le necessarie risposte.

Per tali ragioni si ritiene che l'Osservazione debba essere globalmente respinta, salvo accoglierne parzialmente alcuni contenuti al fine di integrare opportunamente la normativa adottata, come di seguito illustrato.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto il progetto di P.A.T. adottato tratta già gli interventi di cui all'art. 17 delle N.T.A. del P.A.Q.E., fornendo all'interno delle Norme Tecniche le necessarie indicazioni.

Modifiche proposte:

Al fine di precisare meglio alcune questioni, in risposta all'osservazione presentata, si propone di integrare le Norme Tecniche come segue:

1. all'art. 4.1.1 (pag. 11) in coda al testo del secondo comma dopo le parole "... in sede comunale." Si aggiunge:

"I progetti urbanistici di competenza comunale, aventi rilevanza strategica sovra comunale, come identificati con apposito cartiglio nella tav. n. 1 del P.A.Q.E., dovranno al momento del loro inserimento nel P.I., essere oggetto di un apposito accordo procedimentale con i Comuni di Sona, Bussolengo e Verona, nel rispetto delle indicazioni del Piano di Area del Quadrante Europa, che si intendono richiamate ed applicabili ove eventualmente non integralmente recepite dal presente P.A.T.. Rientrano in tale fattispecie gli interventi relativi all'attuazione degli interventi previsti dagli artt. 19 e 27 delle N.T.A. del P.A.Q.E.";

Nelle more dell'approvazione del P.I., sono ammessi unicamente gli interventi previsti dal P.R.G. vigente.

2. all'art. 8.o (pag. 36) il 6° alinea viene così riscritto:

" - la realizzazione della struttura deve essere preceduta da una progettazione complessiva del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale, concordata ed approvata all'interno di un opportuno accordo procedimentale, dai comuni di Sona, Bussolengo e Verona, e completa delle opere infrastrutturali stradali relative al ribaltamento del casello e all'adeguamento della S.P. n. 26 Morenica;"

3. in coda al 6° alinea viene aggiunto il seguente:

"il progetto dovrà essere corredato, inoltre, da un preciso quadro economico e cronoprogramma degli interventi viabilistici immediatamente necessari, individuando i costi ed i soggetti attuatori degli stessi, nonché le relative garanzie finanziarie".

Capitolo 5° | 2019 | VARIANTE n° 2 al Piano degli Interventi

Visto il Documento Programmatico del Sindaco per il Piano degli Interventi

Pagina 15 – Gli obiettivi del Piano

Ogni area tematica individuata nel P.A.T. (vedi Tabella) è corredata dagli indirizzi che ne hanno guidato la stesura e che debbono intendersi integralmente richiamate quali linee guida per la formazione del P.I..

Il Sistema Ambientale	Difesa del suolo
Tutela del Paesaggio Agrario	Centri storici
Il Sistema insediativo Residenziale	Il territorio Rurale
Le Attività Produttive	Il settore Turistico - Ricettivo
Servizi alla Scala Territoriale	Polo Funzionale "Mirabilia"
Il Sistema Infrastrutturale	

Vista la Relazione Tecnica

Pagina 7 – Il Piano di Assetto del Territorio

ATO 7 Infrastrutture della pianificazione sovra ordinata.

Obiettivi per il PI.

- Realizzazione, adeguamento, e potenziamento infrastrutture esistenti (Alta Capacità ferroviaria e viabilità regionale)
- Spostamento e potenziamento casello autostradale, anche come condizione per realizzazione parco tematico
- Realizzazione Parco Tematico Mirabilia
- Parco urbano nelle aree di cava da recuperare

Pagina 8 – Gli obiettivi del PI

Le scelte strategiche ed i conseguenti obiettivi di sostenibilità alla base della pianificazione del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.), di cui il Piano degli Interventi costituisce la parte operativa, sono quelli indicati ed elencati alla pag. 25 della Relazione Tecnica del Piano di Assetto del Territorio.

Le tematiche generali o macro aree // aggregazioni all'interno delle quali sono declinati gli obiettivi specifici, riferiti alle suddette scelte strategiche, sono così individuate:

- polo funzionale "Mirabilia"

Pagina 31 – Quadro Economico

Per quanto riguarda le opere pubbliche di progetto previste nel PI la maggior parte riguardano interventi di livello sovracomunale, vedi TAV e le opere complementari, il parco tematico Mirabilia, il cui finanziamento non è a carico del Comune,

Pagina 34 – Verifica consumo SAU prevista dal PAT

Per quanto riguarda la verifica del consumo di superficie agraria, partendo dalla perimetrazione eseguita dal PAT, detratte le modifiche previste dalla Variante 1/2017, sovrapponendo la zonizzazione del PI 2018 si riscontrano svariate sovrapposizioni che si ritiene opportuno e corretto articolare secondo le seguenti categorie:

5. categoria 5 pari a 1.220284 mq – Riduzione dovuta ad opere pubbliche o di interesse pubblico a livello sovra comunale (TAV e Mirabilia), che non vanno considerate ai fini del consumo di suolo ai sensi dell'art. 5.2.4 delle NT del PAT.

Pagina 41 – Previsioni del PI per ATO

INFRASTRUTTURE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA - A.T.O. 7																			
Carico insediativo				Standard Urbanistici															
Carico insediativo aggiuntivo PAT				Previsioni Variante PI + PI 2018	Carico insediativo residuo	Primari			Variante P.I. + PI 2018			Secondari							
						Previsione PAT			Previsione residua			Previsione PAT			Previsione residua				
				abitanti standard tot.			Abitanti Previsioni			abitanti standard tot.			Abitanti Previsioni						
A.T.O. n. 7	Residenza	Nuova edificazione	mc	0	0	mq/A.T.	0	10	0	0	0	0	mq/A.T.	20	0	0	0	0	
		Altri interventi	mc	400	400	mq/A.T.	3	10	30	0	0	30	mq/A.T.	20	60	0	0	60	
		Totale	mc	400	0	400	mq/A.T.	10	30	0	0	30	mq/A.T.	20	60	0	0	60	
	Produttivo	Nuova edificazione	mq	0	0	mq/mq s.t.	0,05	0	0	0	0	0	mq/mq s.t.	0,05	0	0	0	0	
		Altri interventi	mq	0	0	mq/mq s.t. (*)	0,05	0	0	0	0	0	mq/mq s.t. (*)	0,05	0	0	0	0	
		Totale	mq	0	0	mq/mq s.t.	0,05	0	0	0	0	0	mq/mq s.t.	0,05	0	0	0	0	
	Terziario	Nuova edificazione	mq	330000	330000	mq/mq s.l.p.	0,5	165000	0	0	165000	mq/mq s.l.p.	0,5	165000	0	0	165000	0	
		Altri interventi	mq	0	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	0	0	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	0	0	0	0	
		Totale	mq	330000	0	330000	mq/mq s.l.p.	0,5	165000	0	0	165000	mq/mq s.l.p.	0,5	165000	0	0	165000	
	Turistico Ricettivo	Nuova edificazione	mq	20000	20000	mq/mc	0,075	1500	0	0	1500	mq/mc	0,075	1500	0	0	1500	0	
Altri interventi		mq	0	0	mq/mc	0,075	0	0	0	0	mq/mc	0,075	0	0	0	0	0		
Totale		mq	20000	0	20000	mq/mc	0,075	1500	0	0	1500	mq/mc	0,075	1500	0	0	1500		
Note				s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia" (*) = escluse compensazioni esistenti															
				Totale PAT		333090													
				Totale Variante PI + PI 2018		0													
				totale Residuo		333090													

Viste la Norme Tecniche di Attuazione

Pagina 34 – art. 38 - Zone per attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovracomunale (F).

Comprendono le aree destinate alle attrezzature e agli impianti pubblici a livello urbano ed extra-comunale, non configurabili come standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968 e dell'art. 31 L.R. 11/2004.

Il PI si attua con PUA o, qualora siano già presenti le principali opere di urbanizzazione (strade e sottoservizi) tramite IED convenzionato (art. 28bis del DPR 380/01) se l'intervento è di iniziativa privata; qualora l'intervento sia eseguito da Enti Pubblici preposti alla realizzazione di queste attrezzature, si applica l'art. 7 del DPR 380/01.

In tali zone si applicano le seguenti prescrizioni:

- Zone per attrezzature di interesse collettivo (F1)**

Sono destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche:

- 75 ambito territoriale del "Mirabilia".

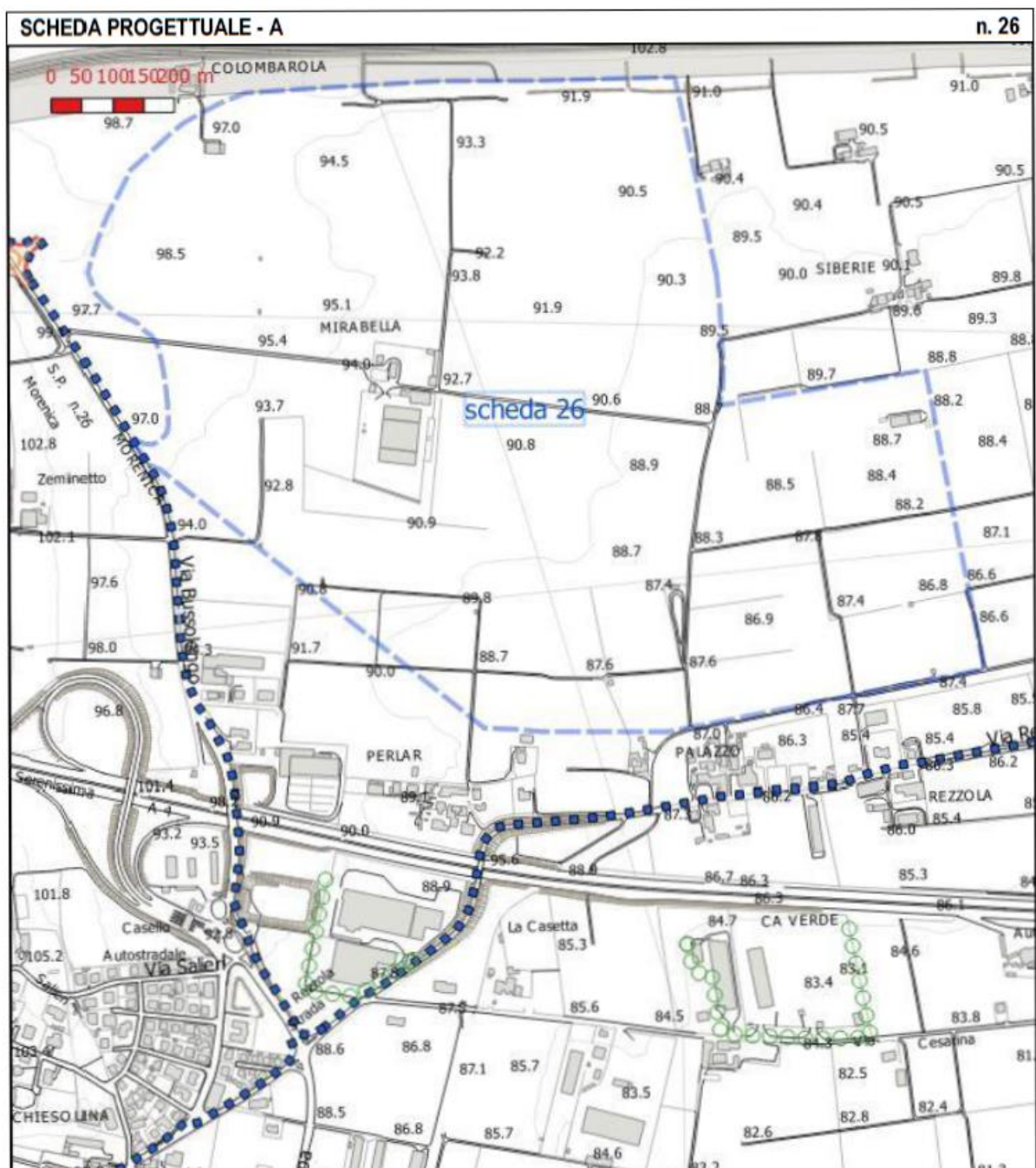
Per l'intervento indicato nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del PAT approvato (art. 8.o della NT – Parco Tematico “Mirabilia”) si applicano gli indirizzi operativi previsti nella specifica “Scheda progettuale”. Trattandosi di infrastruttura di livello sovra comunale, inserita nel Piano di Area del Quadrante Europa, la cui realizzazione è subordinata ad un Accordo di Programma relativo alla progettazione complessiva del sistema dei trasporti e della viabilità (alle diverse scale urbanistiche), **il PI recepisce il perimetro e classifica l'area del “Mirabilia” secondo le previsioni della Variante n. 15 al PRG (approvata con DGR 346 del 08.02.2000), rinviando la definizione del perimetro rispetto alle indicazioni del PAT e la realizzazione degli interventi ad una successiva variante finalizzata a definire le destinazioni d'uso urbanistiche in relazione alle indicazioni delle NT del PAT approvato, gli indici di edificabilità ed il “contributo straordinario” previsto dall'art 16 comma 4 lett d-ter del DPR 380/01, attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato (art. 6 della L.R. 11/2004), tra Comune e proponenti e all'inserimento nella Pianificazione strategica regionale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 11/04, anche con riferimento alle disposizioni della L.R. 14 del 2017 relative al consumo di suolo.**

Il PI si attua applicando, escluso che per le aree del “Mirabilia”, i seguenti indici:

- Uf = indice di edificabilità fondiaria 2,00 mc/mq
- Parcheggi min. 0,50 Su
- Altezza massima lorda ml 15,00; altezze superiori per esigenze tecniche o funzionali sono ammesse previo nulla osta del Consiglio Comunale e previo parere ENAC, qualora necessario.

[Viste le Schede Progettuali](#)

Pagina 58 – Scheda Progettuale n° 26



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Zona destinata alla realizzazione di un'area verde e attrezzature sportive e ricreative annesse, nel rispetto delle peculiarità ambientali – "Mirabilia".
OBIETTIVO
Il Mirabilia è costituito da un sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica (Porta di Sommacampagna), così come definito all'art. 19 delle NTA del PAQE di cui alla D.G.R. n° 69 del 20.10.1999.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI PI.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona F.
MODALITA' DI INTERVENTO
Previa specifica variante al PI che preveda un successivo PUA e accordo di programma tra gli Enti ed i soggetti interessati al fine di assicurare il coordinamento delle azioni finalizzate alla definizione del progetto complessivo e le sue modalità di attuazione in relazione alle varie tematiche (destinazioni d'uso, connessioni con la struttura insediativa esistente, viabilità alle diverse scale problematiche di natura ambientale, etc.) in conformità alla normativa (art. 19 Mirabilia) del Piano d'Area Quadrante Europa e con particolare riferimento ai contenuti progettuali dell'intervento.
DESTINAZIONE D'USO
Previa specifica variante al PI che preveda un successivo PUA e accordo di programma tra gli Enti ed i soggetti interessati, sono previste attività legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, attività ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica (Porta di Sommacampagna - PAQE).
PARAMETRI EDIFICATORI
E' previsto il mantenimento volumi esistenti ad uso agricolo, fino all'approvazione di una variante al PI di cui ai punti precedenti.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Gli interventi dovranno essere realizzati in modo da garantire il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico proprio dei luoghi; eventuali opere di modifica del sistema idrogeologico presente, che si rendessero necessarie, dovranno essere realizzate utilizzando, per quanto possibile, tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica. La realizzazione degli interventi edilizi è comunque subordinata all'approvazione di un PUA informato ai seguenti criteri: - individuazione dei percorsi pedonali e ciclabili; - individuazione dei "supporti" vegetali (aree boscate, aree prative, filari, siepi, ecc.) che devono mantenere, per quanto possibile, i caratteri rurali dell'area e sviluppare corridoi biologici per la valorizzazione flora - faunistica del sito; - previsione planivolumetrica dei manufatti e degli elementi di arredo, in sintonia alle connotazioni ambientali; - un piano finanziario che preveda anche la possibile esecuzione per stralci successivi. Gli interventi possono essere di iniziativa privata o mista, con convenzione che disciplini le competenze e le deleghe relative. Nelle more dell'approvazione del predetto PUA sono consentiti interventi che non modifichino sostanzialmente lo stato dei luoghi. Per le costruzioni esistenti, potranno essere consentiti gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del DPR 380/2001. L'accordo definirà il contributo di sostenibilità dovuto. L'intervento è attuabile solo qualora inserito nella pianificazione strategica regionale, in quanto non deve incidere sul consumo di suolo disponibile ai sensi della L.R. 14/2017.

Vista la **Verifica Assoggettabilità a VAS**

Pagina 5 – Contenuti della Verifica di Assoggettabilità a VAS

Il presente documento è stato strutturato in relazione ai contenuti e ai criteri stabiliti dall'Allegato I del D.Lgs. 4/2008. In via del tutto schematica, esso può essere suddiviso in tre parti:

1. *Obiettivi e contenuti della Variante*

Nella prima fase si procederà alla descrizione degli obiettivi e dei contenuti della Variante in oggetto, facendo specifico riferimento alla sua capacità di influenzare altri Piani o programmi e ai suoi rapporti con gli altri livelli di pianificazione, alla descrizione degli interventi previsti ed alla pertinenza degli stessi con gli strumenti di governo del territorio sovraordinati.

2. *Caratteristiche dell'area interessata e del suo contesto:*

Nella seconda fase si procederà alla descrizione dei caratteri dell'ambito di influenza al fine di individuare eventuali elementi di criticità preesistenti e la vulnerabilità del territorio interessato.

3. *Individuazione degli effetti:*

Nella terza fase si procederà all'individuazione degli effetti potenzialmente derivanti dall'attuazione Piano degli Interventi proposto, valutati in relazione alle criticità e alle vulnerabilità eventualmente riscontrate nell'area di studio. In relazione alle risultanze di questa fase formuleranno le opportune conclusioni.

Pagina 9 – Previsioni di modifica della Zonizzazione

Viene di seguito riportato il riepilogo delle previsioni di modifica della zonizzazione del PI 2018 in riferimento alle previsioni previgenti.

Aggiornamento del carico insediativo complessivo secondo le previsioni della Variante 1/2017 e del PI 2.018.					
Carico insediativo aggiuntivo PAT				Previsioni Variante PI + PI 2018	Carico insediativo residuo
Residenza	Nuova edificazione	mc	153300	15887	137413
	Altri interventi	mc	87000	48256	38744
	Totale	mc	240300	64143	176157
(mc)					
Produttivo	Nuova edificazione	mq	268000	48264	219736
	Altri interventi	mq	114930	73679	41251
	Totale	mq	382930	121943	260987
(mq di s.t.)					
Terziario	Nuova edificazione	mq	331500	0	331500
	Altri interventi	mq	76840	10352	66488
	Totale	mq	408340	10352	397988
(*) (mq di s.l.p.)					
Turistico Ricettivo	Nuova edificazione	mq	45560	0	45560
	Altri interventi	mq	4500	3000	1500
	Totale	mq	50060	3000	47060
(mc)					

Pagina 27 – Previsioni per il Piano degli Interventi



Pagina 90 – Sistema della Mobilità

La mobilità è uno dei temi più critici di Sommacampagna: infatti il territorio risente dei flussi di traffico connessi con le consistenti ed intense attività produttive ivi insediate e con le importanti dotazioni di residenza della cintura metropolitana della città di Verona. Si ravvisa inoltre l'inadeguatezza del sistema di collegamento tra Sommacampagna e Verona, che induce i veicoli in transito a preferire l'attraversamento dell'abitato di Caselle. Inoltre, si ravvisa una mancanza di collegamenti rapidi e diretti tra il casello autostradale e la stazione aeroportuale, **con criticità che saranno evidenziate della possibile futura realizzazione del parco "Mirabilia"**.

Pagina 134 – Conclusioni

In conclusione, è possibile affermare che il **Piano degli Interventi di Sommacampagna non comporta, con la sua attuazione, l'alterazione del quadro ambientale emergente dall'analisi del contesto di riferimento**. Non si producono infatti impatti di entità tale da aggravare le situazioni di vulnerabilità esistenti sul territorio.

Le analisi svolte consentono di affermare che il Piano degli Interventi di Sommacampagna risulta complessivamente compatibile sia con i caratteri urbanistici e territoriali dell'area in cui va ad insediarsi, sia in rapporto alle componenti ambientali investigate.

Come già evidenziato, la proposta di Piano caratterizzata da contenuti minimi rispetto al Piano approvato, senza apportare modifiche sostanziali al dimensionamento, all'assetto territoriale definito, alla dotazione di aree e servizi di interesse pubblico.

Alla luce di quanto esposto anche nel Rapporto Ambientale che accompagna il PAT, appurato che il Piano formulato non determina impatti alle componenti ambientali individuate, si può ritenere che **il Piano degli Interventi di Sommacampagna possa essere esclusa dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

Capitolo 6° | 2022 | V.A.S. del P.A.T. - Monitoraggio Indicatori

[Vista](#) la Delibera di Consiglio Comunale n° 99 del 23.12.2021 ad oggetto: **Monitoraggio Indicatori VAS del PAT**

Pagina 6 – Premessa

Con Delibera della Giunta Regionale (DGR) n. 556 del 03.05.2013 è stato ratificato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) già adottato con delibera consiliare n. 2 del 19.01.2009, redatto in concertazione – copianificazione con Regione Veneto e Provincia di Verona ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 ed approvato nella Conferenza di Servizi (prevista al comma 6 dell'art. 15) svoltesi in data 05.04.2013.

Durante l'iter tecnico - amministrativo di approvazione, il progetto del PAT è stato sottoposto alla verifica di sostenibilità ambientale prevista dall'art. 4 comma 3 del D.Lgs 152/06, tramite la procedura di Valutazione Ambientale Strategica - VAS (di cui all'art. 11 del medesimo decreto) così come all'epoca declinata in Regione Veneto dalla DGR 791 del 31.03.2009.

Il procedimento di VAS ha comportato la redazione di un Rapporto Ambientale sulla base del quale si sono svolte le "consultazioni" previste dalla normativa, tra cui quelle con le Autorità Ambientali a suo tempo individuate, l'esame del Rapporto Ambientale e dei pareri espressi dalle predette autorità (il cui esito stato riportato nei PARERI POSITIVI espressi dalla Commissione Regionale VAS) n. 39 del 17.05.2012 e n. 23 del 26.02.2013, allegati alla DGR di ratifica (già pubblicata nel sito internet).

Per i fini previsti dall'art. 18 del D.Lgs 152/06 citato, all'interno del parere n. 23 del 26.02.2013, la Commissione regionale VAS ha individuato gli INDICATORI da monitorare per il controllo degli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano, al fine di individuare tempestivamente eventuali impatti negativi imprevisi e, quindi, eventualmente adottare le opportune misure correttive.

Tali indicatori, che sono stati recepiti nel PAT (art. 5.1 delle Norme Tecniche), costituiscono gli elementi tecnici di verifica e monitoraggio della sostenibilità ambientale del PAT approvato e conseguentemente della sostenibilità delle trasformazioni previste a cui è stata data parziale operatività con le varianti n. 1 e n. 2 al Piano degli Interventi.

Va ricordato che, con riferimento alle rilevanti infrastrutture ed alle "funzioni – servizi" di scala territoriale presenti sul territorio o che sul territorio stesso determinano inevitabilmente degli effetti ambientali, che i progetto e gli interventi relativi agli "insediamenti" e/o alle "infrastrutture" di interesse regionale e statale rientranti tra quelli previsti dall'art. 6 comma 7 del D.Lgs 152/06, di cui agli Allegati II° - III° - II°bis e IV° al medesimo Decreto, soggetti a specifiche Valutazioni di Impatto Ambientale, si inseriscono e sono attuate per effetto delle norme di legge che ne regolano la verifica di sostenibilità ambientale che si integra e deviene compatibile con la VAS del PAT approvato.

A seguito dell'approvazione del PAT e per effetto dell'art. 48 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 (commi 5 e 5bis), il previgente Piano Regolatore Generale (PRG) è divenuto Piano degli Interventi (PI) assumendone quindi sia le funzioni regolatorie dell'attività edilizia ed urbanistica che le connesse valenze giuridiche.

Con le citate successive Varianti n. 1 (anno 2017) e 2 (anno 2019) è stata quindi avviata e portata a termine l'attività tecnica ed amministrativa di "adeguamento" della strumentazione urbanistica comunale alle prescrizioni regionali in materia (Atti di Indirizzo di cui alla DGR 3178 del 2004 e successive modificazioni ed integrazioni), completando quindi la transizione dall'assetto normativo previgente, incardinato sulla Legge Regionale n. 61 del 1985.

Pagina 9 – Si propone

di dare conseguente atto che possono proseguire senza l'adozione di misure correttive tutte le attività di trasformazione del territorio previste nel PAT già quindi ritenute ambientalmente sostenibili nella procedura VAS a suo tempo positivamente, come in premessa richiamata, ferme ed impregiudicate restando le più specifiche prescrizioni e verifiche ambientali imposte in sede di approvazione delle varianti n. 1 e 2 al Piano degli interventi;

di ricordare che le informazioni raccolte dovranno essere tenute in considerazione nel caso di modifiche al piano (PAT) e comunque incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione;

Vista la Relazione Tecnica di Monitoraggio del PAT

Pagina 5 – Premessa

La V.A.S. è:

- Attività di controllo su piani e programmi comunali.
- parte integrante del monitoraggio del piano e considerazione degli effetti ambientali e la loro integrazione con quelli territoriali e socio economici.

La V.A.S. ha, inizialmente, valutato la premessa sulla prima forma di “Programmazione Amministrativa”: il P.A.T.

...omississ...

La V.A.S., quindi, da strumento di valutazione progettuale diventa analisi di questo complessivo sistema.

Il monitoraggio, quindi, trasferibile in valore non numerico ma in grado di condivisibilità, raccoglie, sintetizza e documenta lo stato di fatto di quanto l'amministrazione ha operato nei suoi programmi politici di complessivo assetto.

Pagina 158 – Conclusioni

Tutta l'indagine e i relativi apporti di sostenibilità degli indicatori di impianto sono maturati su alcuni principi riferibili al Rapporto Ambientale del PAT.

Tra questi, al fine di riproporre le medesime indicazioni della struttura operativa, alcuni brani del “Rapporto ambientale” allegato al PAT.

- Il punto 5.b – Scelta degli indicatori – dove: “tra gli indicatori sono stati analizzati dovutamente, per quanto è stato possibile, dai dati forniti dal quadro conoscitivo e da quanto recuperabile dalle indagini effettuate e il punto 6 – Monitoraggio del Piano per la parte evidenziata da:

- “Il percorso VAS prevede il monitoraggio permanente, cioè la costante e puntuale verifica dei processi di trasformazione territoriale previsti dal Piano (e dei successivi Piani approvati) nel caso della loro realizzazione

- Si fa presente che la matrice di indicatori di sotto riportata costituisce una guida per la futura strutturazione di un efficace piano di monitoraggio: in tal senso, qualora specifiche condizioni o particolari situazioni di criticità rendessero opportuna l'introduzione di nuovi indicatori, oppure di diverse modalità di analisi, tali variazioni, purchè nel rispetto dei limiti e degli obiettivi di sostenibilità definiti in questo rapporto, sono ovviamente possibili, essendo appunto il seguente elenco di carattere indicativo”.

...omississ...

Condividendo quindi il principio operativo di quanto valutato e di quanto puntualmente indicato, sia nei principi approfonditivi che nella verifica dell'insieme degli “Indicatori”, è sostenibile la valutazione di un trend gestionale sostanzialmente stabile, se non migliorativo, viste le previsioni operative, dello stato ambientale ai fini della V.A.S.

Pagina 160 – Appendice

L'indagine valutativa sullo stato degli “Indicatori” prosegue riferendo lo stato operativo sull'intero impianto urbanistico attivato dopo l'approvazione del PAT.

Le indicazioni di riferimento trovano ora parametri approfonditivi nei mandati previsti dalla operatività amministrativa tratteggiata nell'applicazione delle indicazioni urbanistiche.

Il PAT, approvato con DGR n° 556 del 03/05/2013, articolando attraverso il suo “Rapporto biennale” e il “Quadro Conoscitivo”, ha indicato il mandato operativo, sul suo stato ambientale approfondito alla successiva programmazione.

Dettagli puntuali sono quindi stati approfonditi dai successivi Piani degli Interventi del 2017 e del 2019.

Ulteriori verifiche di “sostenibilità” sono state sviluppate dai documenti VAS – PAT – VAS Rapporto Ambientale Integrazione e dal PI 2018 – Verifica di assoggettabilità a VAS.

...omississ...

Va anche considerato che altre e diverse indicazioni di merito non sempre sono supportabili da quadri di riferimento ricostruibili da note diverse per competenze, ma anche da citazione di azioni, condivise nei contenuti e nella sostanza, attivate oltre ai programmi urbanistici, da “piani strategici” di enti sovraordinati per competenza territoriale.

Visto il **Parere Motivato della Commissione VAS Regionale n° 204 del 24.08.2022**

Pagina 5

RILEVATO CHE il piano di monitoraggio si articola in n. 21 indicatori, per la maggior parte riferiti a dati raccolti da enti terzi (ARPAV, ATS, Regione Veneto) o da altri settori del Comune che detengono il dato (settore LL.PP, settore Polizia Locale, settore Ambiente) e la cui finalità è quella di compiere una rappresentazione dello stato dell'ambiente del territorio comunale nel periodo di riferimento. Tuttavia gli indicatori individuati dalla commissione regionale per la VAS relativi a “Verifica della salvaguardia dei contesti figurativi, del patrimonio culturale”, “Volume residenziale”, “Percentuale di edifici di classe energetica C, B e A per le nuove costruzioni o ristrutturazioni”, “Recupero aree occupate da edifici incongrui o elementi di degrado”, che **permetterebbero** una valutazione di “performance” delle trasformazioni di carattere urbanistico / edilizio che vengono programmate / regolate / regolamentate dal Piano di Assetto del Territorio non hanno trovato puntuale implementazione nel documento sottoposto a questi uffici;

RITENUTO CHE la non implementazione di detta tipologia di indicatori va, di fatto, ad indebolire la significatività delle analisi svolte in questa sede, facendo assumere al piano di monitoraggio VAS una funzione di **rappresentazione** / aggiornamento del quadro ambientale del territorio comunale, non andando ad approfondire i potenziali nessi causa - effetto tra l'attuazione delle azioni del PAT e gli eventuali effetti ambientali, negati o positivi che siano, che le stesse hanno prodotto sulle matrici ambientali e sul patrimonio culturale. Si ricorda in questa sede che il piano di monitoraggio VAS e la relativa reportistica periodica è lo strumento deputato dalla norma a monitorare gli eventuali effetti imprevedibili derivanti dall'attuazione di un piano / programma, affinché la valutazione sia efficace, è necessario che il piano di monitoraggio misuri, *in primis*, la "performance" del piano stesso, ed *in secundis*, lo stato qualitativo e quantitativo dell'ambiente e del patrimonio culturale;

RILEVATO INOLTRE CHE il Piano di monitoraggio VAS non contempla analisi sull'associazione / coerenza tra azioni strategiche del Piano e gli obiettivi dello stesso e non prende in considerazione l'associazione tra le azioni / obiettivi di PAT e le strategie nazionali e regionali per lo sviluppo sostenibile, analisi che costituisce, di fatto, un adempimento obbligatorio previsto dall'art. 18 del D.Lgs 152/2006. Ciò comporta che, in questa sede, risulta complesso svolgere una valutazione compiuta sul raggiungimento degli obiettivi che il PAT si è predeterminato e, conseguentemente, sul contributo del piano al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità derivanti dalla strategia nazionale e regionale per lo sviluppo sostenibile;

RITENUTO pertanto utile, al fine di dare significatività alla procedura di VAS nella sua interezza, che venga effettuato, nella predisposizione del successivo rapporto di monitoraggio VAS, un riesame complessivo della struttura di monitoraggio VAS del PAT, anche alla luce delle prescrizioni indicate dal presente parere;

TUTTO CIÒ CONSIDERATO ESPRIME IL PARERE FAVOREVOLE

sul "*Rapporto periodico 2020 del piano di monitoraggio del comune di Sommacampagna (VR)*", in quanto lo stesso non ha dato evidenza di effetti / impatti significativi negativi imprevedibili sull'ambiente. Il successivo rapporto periodico del piano di monitoraggio VAS del PAT del Comune di Sommacampagna, dovrà implementare le analisi con i seguenti ulteriori adempimenti:

1. in occasione della redazione del successivo rapporto periodico sul monitoraggio VAS, il comune di Sommacampagna deve provvedere all'implementazione / revisione del piano di monitoraggio assentito, attraverso l'utilizzo di indicatori di "processo", "contesto" e "contributo" atti a misurare la performance dello strumento ed a quantificare eventuali impatti imprevedibili verificatisi sul territorio e dipendenti dall'attuazione del Piano. In particolare è necessario che vengano introdotti alcuni indicatori volti a quantificare lo stato di attuazione dello strumento e quindi a misurare le azioni indicate dal PAT. Le azioni del piano dovranno essere tenute in debita considerazione in fase di analisi degli indicatori ambientali "di contesto" al fine di individuare eventuali relazioni tra l'attuazione del Piano ed eventuali impatti significativi imprevedibili che dovessero essere emersi durante il popolamento degli indicatori;
2. le predette azioni dovranno essere inoltre associate agli obiettivi del PAT stesso, con la finalità di poter compiutamente valutare, oltre allo stato di attuazione del Piano, anche il raggiungimento degli obiettivi prefissati dallo strumento;
3. inoltre, al fine di verificare il contributo del PAT di Sommacampagna al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle strategie di sviluppo sostenibile nazionali e regionali, coso come previsto dal comma 3-bis dell'art. 18 del D.Lgs 152/2006, il successivo Rapporto Periodico del monitoraggio VAS deve implementare, in particolare, le valutazioni svolte attraverso l'associazione e l'analisi di coerenza degli obiettivi del PAT con gli obiettivi delle strategie nazionali e regionali per lo sviluppo sostenibile.

L'autorità procedente deve inoltre provvedere alla pubblicazione nel proprio sito web delle modalità di svolgimento del monitoraggio, dei risultati e delle eventuali misure correttive adottate.

Si ricorda che le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano o programma e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione di livello locale.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS

Valeria Vonghia

Vista la **Delibera di Giunta n° 146 del 28 Ottobre 2021** avente ad oggetto: *Adeguamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) alle previsioni del Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP) ed alle disposizioni della L.R. n. 14 del 06.06.2017 in applicazione della DGR n. 668 del 15.05.2018. Approvazione Documento Preliminare previsto dall'art. 14 comma 1 della L.R. 23.04.2004 n. 11 ed avvio della fase di concertazione prevista dall'art. 5.*

Pagina 3

Sussistono quindi motivate ragioni di natura tecnico – pianificatoria, legate anche alle peculiarità ed alle caratteristiche geografiche del territorio sommacampagnese, per verificare all'interno e contestualmente al percorso concertativo previsto dalla normativa, la possibilità di CONFERMARE le previsioni di PAT (da attuare con il PI) anche attraverso l'applicazione delle disposizioni dell'art. 23 comma 11 della Legge Regionale 11 del 2004, ferme restando le necessarie tutele ambientali per garantire la compatibilità dei nuovi insediamenti con l'abitato residenziale esistente.

L'art. 5 della citata Legge Regionale stabilisce infatti che:

1. I Comuni, le Province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti.

2. L'Amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione.

Con riferimento alla verifica di sostenibilità ambientale dei Piani dei Programmi, di cui all'art. 4 del D.Lgs 152/06 e successive modificazioni, ed in particolare alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) prevista dall'art. 11, si segnala che risultano escluse dall'applicazione di tali procedure le Varianti Urbanistiche che:

- non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle Norme Tecniche del piano ed alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione di standard urbanistici (DGR 1717/2013 - Allegato A punto 3 secondo alinea), riferiti nel caso al PAT;

- risultino obbligatorie in adeguamento a norme e piani sovraordinati, in caso esclusivo recepimento di indicazioni normative (DGR 1717/2013 - Allegato A punto 3 terzo alinea);

- siano conseguenti all'adeguamento a norme e/o piani sovraordinati e finalizzate all'istituzione del registro per la gestione dei Crediti Edilizi (RECREd), l'adeguamento alla Legge Regionale 14/17 con riferimento (per il caso in esame) al consumo di suolo giusto il "Parere motivato della Commissione Regionale VAS n. 259 del 14 ottobre 2021".

Con il sopra citato parere la Commissione Regionale VAS ha altresì precisato che eventuali proposte di variante normativa, che comportino significative modifiche al PAT o al PI, sono sottoposte a procedura di Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale, con possibilità di successiva prescrizione di assoggettamento a Verifica ex art. 12 del D.Lgs 152/06.

Visto il Documento Preliminare avvio fase di concertazione art. 14 comma 1 L.R. 11/2004 per: I°) **Adeguamento al PTCP, II°) Deroga agli artt. 57/58/50 delle NTO del PTCP III°) Adeguamento al DGR 668/2018 sul consumo del suolo**

Pagina 2

La successione temporale degli eventi urbanistici, dall'attivazione della variante al PTCP, ha, con successive indicazioni, ulteriormente articolato il processo adeguativo della pianificazione comunale attraverso:

I. Con L.R. 29/2019 è stato demandato alla Giunta regionale la predisposizione di una "scheda" per la valutazione degli impatti per le varianti al PAT e al PI conseguenti alla modifica della normativa anche per le varianti "non sostanziali e di modesta entità". Indicazione, questa, che, di fatto, **portato la Provincia a rivedere il documento "linee guida" per l'adeguamento al PTCP 2018/2019.**

...omississ...

III. Alla accelerazione, impositiva – regione Veneto prot. N.135554 del 25/03/2021 indicante: "per i comuni che non hanno provveduto ad approvare la variante allo strumento urbanistico (indicazione al PAT) di adeguamento, ai sensi della LR 14/2017, dove si ricorda che, **per quanto indicato dall'arti 13 che non consente consumo di suolo e di introdurre nei piani territoriali ed urbanistici nuove previsioni che comportino consumo di suolo**".

Pagina 5

Con L.R. 29/2019 è stato demandato alla Giunta regionale la predisposizione di una "scheda" per la valutazione degli impatti per le varianti al PAT e al PI conseguenti alla modifica della normativa anche per le varianti "non sostanziali e di modesta entità". Indicazione, questa, che, di fatto, **portato la Provincia a rivedere il documento "linee guida per l'adeguamento al PTCP 2018/2019.**

In data 15/05/2020 veniva trasmesso il documento "Adeguamento al PAT – trasmissione della documentazione di progetto così come indicato dal "prontuario" della Provincia per la procedura di adeguamento del PAT di Sommacampagna al PTCP".

Documento con il quale si configurava la corrispondenza tra le NTO del PTCP e l'impianto progettuale del PAT. Questo prima che la stessa Provincia rivedesse il doc "Linee guida" (di cui non vi sono ancora notizie).

A nostro parere, in attesa di verifica, il documento prodotto soddisfa, punto per punto i contenuti del supporto valutativo "Linee guida di adeguamento al PTCP" articolato sui seguenti argomenti: - Oggetto: Adeguatezza elaborati contenuti nel Piano- Riferimenti alle norme – Contenuti LR 11/2004 artt. 3,4,5,6,7,7bis (e altri) - 11 Schede – recepimento NTPTCP

Pagina 7

Alla accelerazione, impositiva – regione Veneto prot. N.135554 del 25/03/2021 indicante: “per i comuni che non hanno provveduto ad approvare la variante allo strumento urbanistico (indicazione al PAT) di adeguamento, ai sensi della LR 14/2017, dove si ricorda che, **per quanto indicato dall’arti 13 che non consente consumo di suolo e di introdurre nei piani territoriali ed urbanistici nuove previsioni che comportino consumo di suolo.**”

Con DGRV n. 668/2018 veniva definitivamente <approvata la quantità massima di consumo di suolo ammessa nel territorio regionale attraverso la sua ripartizione per Ambiti Sovracomunali Omogenei (ASO) con l’assegnazione delle relative quantità per ogni comune a seguito del parere espresso dalla Seconda Commissione Consiliare.

Per tale obiettivo in data 19 dicembre 2017 la Giunta Regionale con deliberazione n.125/CR ha adottato la “Analisi, valutazioni e determinazione della quantità massima di consumo di suolo” attraverso gli allegati B) C) e la relazione di sintesi A)

Pagina 13

Su quanto fin qui esposto, una premessa a chiarimento di quanto sia normativamente che operativamente è, e sta andando a consolidarsi, sia come indirizzo operativo che prescrittivo per la definizione del PRC (Piano Regolatore Comunale) nei singoli e diversi ruoli, e articolazioni, dei PAT e dei PI.

- Nelle pieghe del mandato di competenza urbanistica Provinciale, sia nei PAT come condivisione che nei PI come controllo, è procedura accertata che varianti al PAT vanno confermate da, puntuali, Piani degli Interventi (probabilmente, non necessariamente nel senso inverso)
- E’ indirizzo consolidato che il P.I. sia lo strumento operativo del PAT e che, lo stesso PAT, come strumento di indirizzi normativi demandi al PI i dettagli approfonditivi di evoluzione dei medesimi indirizzi senza che ogni operazione del PI, nell’ambito della relativa compatibilità, costituisca variante al PAT.
- Lo stesso vale per i riferimenti al “**Consumo del Suolo**”, da definire all’intero del PI e alle condizioni previste dai quadri regionali condivisi, dalla stessa regione, dopo l’accoglimento delle valutazioni inviate dalle singole amministrazioni dopo la compilazione dell’allegato A e le successive manomissioni e trasformazioni, regionali, riportate all’art. 4 della LR 14/2017 e nei suoi successivi approfondimenti.

Pagina 14

Nella complessiva negatività, del mio personale parere, valuto, al di là della verifica dello “stato di attuazione degli incarichi”, la necessità, per quanto relativo alla variante al PAT in adeguamento al PTCIP di:

- **Definire la strategia operativa sul limite di edificabilità delle nuove aree soggette ai limiti della fascia di rispetto**
- **Procedere nell’assunzione amministrativa delle eventuali indicazioni condivise.**
- **Chiarire il ruolo, le competenze e i processi operativi a cui le scelte politiche sottoporranno gli strumenti urbanistici attivabili secondo quanto si andrà a condividere con gli organismi di riferimento.**
- **Definire i limiti e modalità operative e di adeguamento a quanto previsto dal Decreto n.1/ 2018**

Pagina 25

Il riconoscimento geografico del ruolo attribuito a Sommacampagna, veniva ulteriormente riconosciuto all’art. 17 “I mercati delle Corti” e all’art. 19 “Mirabilia”, che evidenziavano: al primo (art.17), il ruolo, con Sona e Bussolengo, tra i luoghi attrezzati per la produzione lo scambio di beni e servizi che per dimensioni assumono il ruolo di polo commerciale e produttivo di interesse metropolitano”, e il secondo (art.19) come “sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, delle annesse strutture ricettive e per la ristorazione nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica”

Pagina 31

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- o **ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale**, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- o **ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale**, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionali ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;
- o **aree produttive di rilievo comunale**, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;

In particolare:

- definisce l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi, con riguardo alle diverse destinazioni in essere.
- **stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali**, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- **migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali**, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- delimita gli ambiti per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;

Pagina 34

Il Settore Turistico - Ricettivo.

Per il settore **Turistico - Ricettivo** il Piano di Assetto del Territorio, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e **promuove l'evoluzione delle attività turistiche**, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agro-produttivo, silvo-pastorale, ecc..

Si punta alla valorizzazione delle specificità culturali, materiali e dei prodotti tipici locali (come il vino bianco, le pesche, i kiwi o il broccoletto di Custoza), **per potenziare il circolo del richiamo turistico già esistente**, individuando preventivamente i luoghi e le strutture adatti per manifestazioni, fiere, sagre, convegni, visite guidate, mercati e sale di degustazione.

Gli obiettivi del PAT possono quindi essere così riassunti:

- l'individuazione di **aree**, e **strutture** idonee, vocate al **turismo di visitazione**, all'escursionismo, all'agriturismo, **all'attività sportiva**, **ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo - turistiche esistenti**;
- la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;
- la **regolamentazione dei percorsi ciclabili**, pedonali, con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- la definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche;
- individuare, ove possibile, piccole zone riservate ai pedoni che valorizzino punti di ristoro, esercizi pubblici, offerta commerciale anche situate all'esterno dei centri abitati;
- per quanto concerne le chiese, le ville storiche ed i relativi parchi di pertinenza deve essere valutata la possibilità di opportune convenzioni con i rispettivi proprietari per fare in modo che, in alcuni giorni dell'anno, le stesse possano divenire prestigiosa sede di iniziative aperte al pubblico (concerti, mostre, ecc.);
- evidenziare e classificare tutte le piste ciclabili e i percorsi pedonali significativi, nonché le ville storiche, le antiche corti, i monumenti, i punti panoramici che possano costituire, in aggiunta naturalmente ai due centri storici di Sommacampagna e di Custoza, elementi catalizzatori dell'interesse dei visitatori
- scegliere ed eleggere luoghi di sosta e di ristoro, stazioni di informazione turistica e di descrizione delle emergenze paesaggistiche, della vegetazione, dell'evoluzione storica delle colture, dei siti legati alla storia e alle memorie risorgimentali
- **scegliere tra i contenitori esistenti e disponibili (ville, corti rurali, cascine isolate) quelli che, per posizione e qualità intrinseca, meglio si prestano ad essere utilizzati per il servizio turistico e la valorizzazione del territorio**;

Vista la **Delibera di Giunta n° 120 dell'8 Settembre 2022** avente ad oggetto: *Adeguamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) alle previsioni - prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed alle disposizioni della L.R. n. 14 del 06.06.2017 in applicazione della DGR n. 668 del 15.05.2018. Chiusura della fase di Concertazione.*

Pagina 2

Con Delibera della Giunta Regionale n. 236 del 03.03.2015 è stato altresì successivamente approvato il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che ha acquisito efficacia il 01.04.2015, ed ha contestualmente trasferito alla Provincia di Verona, ai sensi dell'art. 48 comma 4 della citata Legge Regionale 11 del 2004, le competenze urbanistiche afferenti all'approvazione dei PAT, come specificamente indicato nell'Accordo Regione – Provincia sottoscritto in data 30.04.2015 e 06.05.2015, pervenuto agli atti in data 19.05.2015 al prot. 8359.

Ai sensi dell'art. 12 (comma 5) della citata Legge Regionale n. 11 del 2004 a seguito dell'approvazione del PTCP i Comuni debbono adeguarsi alle previsioni - prescrizioni nello stesso contenute con apposite varianti (comma 6) al Piano di Assetto del Territorio per:

- a) sviluppare le direttive del piano attraverso opportune analisi ed approfondimenti pianificatori;
- b) attuare le prescrizioni e adattare l'individuazione dei vincoli in relazione alla diversa scala di rappresentazione.

Nell'ambito delle attività comunali afferenti all'adeguamento della strumentazione urbanistica comunale alle disposizioni della Legge Regionale 11/2004, sono state espletate le procedure per l'adeguamento del Piano Regolatore Comunale alle disposizioni tecniche della L.R. 11 del 2004 (Atti di Indirizzo), attraverso l'adozione ed approvazione delle Varianti n.1 (Delibera Consiliare n. 73 del 11.12.2017) e n. 2 (Delibere Consiliari n. 33 del 25.03.2019 e n. 34 del 23.04.2019). al Piano degli Interventi, ricordando che, ai sensi dell'art. 48 – 5bis della L.R. 11 del 2004, *A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio, il piano generale regolatore vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi.*

Vista la **Delibera di Consiglio Comunale n° 78 del 27 Settembre 2022** avente ad oggetto: *Adozione Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) ed alle disposizioni della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 relativa al contenimento del consumo di suolo.*

Pagina 2 dall'intervento di **Allegrì**

Vorrei anche mettere in evidenza che comunque, indipendentemente dall'approvazione di questa sera, durante tutte le fasi di approvazione del PI, delle due varianti al Piano degli Interventi, si è tenuto conto sia delle norme del PTCP e sia delle **norme relative al consumo di suolo**, in particolare all'interno del PI è stata fatta un'analisi specifica, che già teneva presente quelle che sono le innovazioni introdotte dalla legge regionale del 2017, cosiddetta **sul consumo di suolo**.

Vorrei anche sottolineare che questo adeguamento del PAT al PTCP non comporta né variazioni cartografiche né variazioni normative al PAT vigente, in quanto il PAT era già adeguato al PTCP che è stato approvato, era stato fatto già in copianificazione a suo tempo con la Provincia e probabilmente questo lo rendeva già in linea con quelle che erano le direttive provincia che ha inserito nel PTCP.

E anche l'adeguamento del PAT alle disposizioni sul consumo di suolo è stato dato sostanziale riscontro negli elaborati del PI vigente, in particolare nella variante 2, che erano già state inserite appunto le disposizioni che derivano dalla legge sul consumo del suolo. Quindi relativamente all'adeguamento del PAT al PTCP non sono proprio previste modifiche agli elaborati progettuali del PAT e quindi rimangono esattamente così come erano stati approvati.

Relativamente al recepimento delle disposizioni sul consumo del suolo si richiama appunto il parere della commissione regionale VAS che ha escluso dalle procedure ambientali di VAS varianti conseguenti all'adeguamento a norme superiori, in tal senso la variante che stasera andiamo ad approvare non necessita di procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. Per i motivi che ho appena enunciato, possono anche essere applicate le norme previste dalla L.R. 11/2004 sulle varianti urbanistiche che prevedono una variante urbanistica di tipo semplificato al Piano di Assetto del Territorio, quindi noi andremo ad adottare ed approvare questa variante al PAT con una procedura prevista dalla normativa regionale con modalità semplificata: 15 giorni per la pubblicazione e 15 giorni osservazioni, nei 30 gg il consiglio comunale sarà chiamato a decidere sulle osservazioni ed ad adottarla.

Pagina 3 dall'intervento di **Polimeni**

Direi che il vicesindaco mi ha rubato la scena, perché ha detto quello che volevo dire io, ma in sostanza vi semplifico un po' con una breve lettura. Sostanzialmente, il PTCP e la LR 14/2017, di adeguamento del consumo del suolo sono due pianificazioni sovraordinate per competenza territoriale. La programmazione comunale ha quindi l'obbligo di verificare la compatibilità della propria struttura, urbanistica, operativa all'insieme di questi impianti prescrittivi.

La variante in discussione oggi è definitiva "variante al PAT", ma, in sostanza, trattasi, nel capo del PTCP, di esclusiva verifica di compatibilità operativa, articolo per articolo, tra l'impianto operativo del PTCP e lo stesso PAT. Il documento prodotto, da condividere amministrativamente, nel suo percorso approfonditivo, ha valutato la sostanziale condivisione degli indirizzi operativi tra i due progetti e quindi la non necessità di interventi integrativi allo stesso PAT.

Per quanto relativo all'adeguamento al consumo del suolo della LR 14/2017 ma più che altro alla DGR 668/2018 è necessario chiarire:

- che Sommacampagna con DGC 138/2017 ha già attivato le "disposizioni per il contenimento del consumo del suolo" e la relativa individuazione degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata";

- che con il decreto regionale viene richiesta la riletture del consumo del suolo secondo le indicazioni della (668) e nelle modalità richieste dalla circolare regionale 20400 del 2020 che indica la necessità di produrre una tavola in scala 1:10.000 secondo le indicazioni della stessa delibera (la tavola è allegata al progetto).

In questo caso l'adeguamento comporta esclusivamente l'assunzione normativa di alcune indicazioni relative alle indicazioni, cautelative, della LR 14/2017 sul consumo di suolo, integrate nelle NTO del PAT. Per quanto premesso, il PAT di impianto non riporta nessuna variazione di tipo strutturale consentendo quindi l'attivazione della procedura approvativa semplificata prevista dalla LR 19/2021 e la non assoggettabilità alla VAS per quanto al "Parere Motivato" dell'Autorità competente per la VAS n. 259/2021.

Questo è in sintesi, sostanzialmente, tutta la parte del documento.

Pagina 5 dal testo del Deliberato

Con delibera della Giunta Regionale n. 556 del 03.05.2013, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 42 del 17.05.2013, è stato ratificato e pubblicato, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/04, il Piano di assetto del Territorio (PAT) già adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 19.01.2009.

Con l'approvazione di detto strumento, avente funzione strategico – programmatoria per il futuro assetto urbanistico del territorio, ivi connessa la valutazione di compatibilità ambientale ai sensi del D.Lgs 152/06 (procedura di VAS), è stato conclusa la prima fase di adeguamento della strumentazione urbanistica generale comunale alla riforma urbanistica prevista dalla L.R. 11 del 2004.

Con successive deliberazioni consiliari sono state successivamente completate le procedure di trasformazione del Piano Regolatore Generale previgente (P.R.G. ex L.R. 61 del 1985), che dalla data di approvazione del PAT è diventato (ai sensi dell'art. 48 c. 5bis della L.R. 11 del 2004) il Piano degli Interventi (PI) a completare i livelli della pianificazione comunale quale parte integrante del Piano Regolatore Comunale (P.R.C. - ex L.R. 11 del 2004 - art. 3 c. 4 lett. a), con contestuale inserimento di nuovi interventi di trasformazione del territorio.

In particolare, si richiamano le procedure relative alle seguenti Varianti: - Variante n. 1 – adottata con delibera consiliare n. approvata con delibera consiliare n. 73 del 11.12.2017; - Variante n. 2 – approvata con delibere consiliari n. 33 del 25.03.2019 e n. 34 del 04.04.2019.

... omississ...

Durante tali fasi operative sono intervenute alcune novità sia in ordine alla pianificazione comunale che sovracomunale in ragione di:

b) l'entrata in vigore della L.R. 14 del 2017 che ha introdotto specifiche disposizioni per la limitazione del "consumo di suolo" da recepirsi nel P.A.T. vigente e delle disposizioni applicative previste nella D.G.R. 668/2018 afferenti alla individuazione delle aree di urbanizzazione consolidata (che non coincidono con quelle già previste nel PAT vigente) ed alle quali è stato dato riscontro giusta delibera della Giunta Comunale n. 138 del 24.08.2017.

Pagina 6 dal testo del Deliberato

Per quanto riguarda il procedimento di Variante ricorrono le condizioni previste dall'art. 14 bis della L.R. 11 del 2004 per l'inquadramento della Variante in esame tra quelle oggetto di procedura semplificata in quanto:

- l'adeguamento del P.A.T. al P.T.C.P. non comporta variazioni cartografiche e/o normative al P.A.T. vigente in quanto tutti i tematismi del P.T.C.P. risultano essere stato trattati e normati dal PAT suo tempo approvato in copianificazione con al Provincia di Verona, come dimostrato nel Documento tecnico relativo all'Adeguamento del PAT del Comune di Sommacampagna al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" ed in particolare nelle Schede di verifica di "Adeguatezza elaborati e contenuti del piano" e "Schede 04 di recepimento NT/PTCP" a firma del professionista incaricato depositati in data 19.09.2022 al protocollo n. 20725;

- l'adeguamento dal P.A.T. alle disposizioni afferenti al "consumo di suolo", che hanno già trovato sostanziale riscontro negli elaborati del P.I. vigente (Variante 2 – Regolativa) comporta l'inserimento nel P.A.T. vigente della Tavola n. 5 relativa alla individuazione degli Ambiti di Urbanizzazione consolidata, la cui perimetrazione effettuata ai sensi di legge, dovrà essere recepita ed integrare quella già indicata nella Tavola 2.0 - Tutela dell'Ambiente del P.I. vigente (Variante 2 – Regolativa), mentre le modifiche ed integrazioni previste alla normativa di P.A.T., come segnalate nella Relazione Tecnica ed allegata Tavola ricognitiva degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, depositati in data 19.09.2022 con prot. 20725, saranno inserite nelle stessa a seguito dell'approvazione della presente Variante di adeguamento.

Per quanto riguarda infine le procedure di verifica ambientale della Variante in esame proposta, si rileva la non necessità di verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto:

✓ relativamente all'adeguamento del P.A.T. al P.T.C.P. non sono prevista modifiche agli elaborati progettuali (Tavole e Norme), ma la mera ricognizione dei tematismi ed il riscontro della loro presenza nel P.A.T. vigente attraverso specifiche schede di analisi e dimostrative;

✓ relativamente al recepimento delle disposizioni sul "consumo di suolo" si richiama il Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 della Commissione Regionale VAS, che ha escluso dalle procedure ambientali di VAS le varianti conseguenti all'adeguamento a norme e/o piani sovraordinati in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative (ciò vale anche per l'adeguamento al P.T.C.P. di cui sopra), ivi comprese le varianti di adeguamento e tra queste quelle afferenti alla L.R. 14 del 2017.

... omississ...

ritenuto che, alla luce della documentazione tecnica che costituisce il progetto di Variante, sussistano le condizioni tecniche affinché la stessa rientri tra le fattispecie previste dall'art. 14bis della L.R. 11 del 2004 (Varianti Urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio) e che quindi possano essere applicate le procedure semplificate ivi previste ai commi 4 e 5;

Pagina 7 dal testo del Deliberato

SI PROPONE

✓ di adottare, per le motivazioni espresse in premessa, la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) ed alla L.R. 14 del 2017, composta dai seguenti elaborati tecnici, allegati alla presente proposta di delibera a formarne parte integrante:

> Documento Tecnico ad Oggetto: Adeguamento del PAT del Comune di Sommacampagna al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e allegate Schede di adeguatezza degli elaborati e contenuti del p eSchede 04 di recepimento NT/PTCP (File denominato Variante PAT-PTCP_Documento_Adeguatezza_2022.pdf);

> PAT – Variante di adeguamento alla L.R. 14/2017 – DGR 668/2018 – Relazione Tecnica (File denominato Relazione Tecnica Sommacampagna LR14.pdf);

> Tavola 4.5 – Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (file denominato Tav_4_5.pdf);

✓ di dare atto che la Variante, in base al Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 della Commissione Regionale VAS, non è soggetta alle procedure ambientali di VAS in quanto relativa all'adeguamento del Piano di assetto del Territorio a norme e/o piani sovraordinati ed in particolare all'adeguamento del P.A.T. al P.T.C.P. ed alla L.R. 14 del 2017 afferente al consumo di suolo;

Visto il Documento di adeguamento del PAT del Comune di Sommacampagna

Pagina 2 dal testo del Documento

Da questi, e con questi, oltre alle valutazioni amministrative, conseguenti agli indirizzi proposti, si è individuata la procedura, tra quelle indicate nel documento "prontuario", al comma 4.2.2.

Il comma 4.2.2. cita che:

"trattasi di adeguamento parziale con variante al PAT ai sensi dell'art. 14 (che si adegua):

- Ricependo solo le indicazioni normative del PTCP – con il mero riporto di tematismi grafici senza alcuna modifica.

(questa) Fattispecie esonerata da V.A.S.

- (mentre) si demandano al P.I. limitate modifiche di carattere operativo, dei tematismi grafici e dei perimetri, per esigenze di adattamento al territorio e alla scala di rappresentazione (dove) in questo caso, la variante al P.I. potrà essere approvata:

"Previa verifica di Assoggettabilità a VAS (dove) con la variante al P.I. si realizza l'adeguamento totale del P.R.C."

... omississ...

Non di meno, è ipotizzabile che il continuo rilievo sulle emergenze degli aspetti ambientali e paesaggistici, che nel periodo di operatività del piano hanno fatto sì che i vari enti competenti per territorio producessero norme vincolistiche come quella regionale sul consumo del suolo, oltre agli impatti operativi sull'attivazione dei contenuti previsionali del Piano, possano ora richiedere alcuni aggiustamenti normativi.

Chiara quindi che, in questa fase procedurale, ogni aggiustamento al PAT, tramite la sua variante di adeguamento al PTCP, attivi una duplice procedura: **un nuovo Piano degli Interventi, che legittimerebbe la trasformazione, e la successiva verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**

Ma le indicazioni per la procedura di compatibilità tra PAT e PTCP sono chiare e altrettanto chiaramente richiamate nelle schedature allegate.

... omississ...

Visto la Relazione Tecnica

Pagina 5 – Premessa

Con L.R. 14/2017 venivano emanate le "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 'Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Noti gli obiettivi di cui all'art.1 "Principi generali", il "suolo" assumeva rilevanza di risorsa limitata e non rinnovabile e, con il successivo secondo comma, se ne indicavano le "Norme per il contenimento del consumo" attraverso una serie di tutele e promozioni con l'insieme degli adempimenti operativi a cui assoggettare gli impianti urbanistici degli enti competenti per il territorio.

... omississ...

Ciò premesso, al fine di adeguare l'impianto urbanistico, si ritiene necessario ripercorrere quanto avvenuto (nel caso specifico del comune di Sommacampagna) dalla "costruzione" del PAT, attraverso i Piani degli Interventi attuati per riallineare i contenuti dello stesso in "Adeguamento" delle leggi sul consumo del suolo e gli altri aspetti formativi e descrittivi, collegabili allo stesso.

Pagina 6 – Le procedure urbanistiche attivate

Il comune di Sommacampagna ha programmato la successione urbanistica attraverso:

- PAT (approvazione): **D.G.R. n° 556** del 03/05/2013; tra i contenuti il doc. "Limite quantitativo massimo di superficie agricola utilizzata (SAU)"

- **D.G.C. n° 138** del 24/08/2017 – Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo

- I° Variante al P.I.: **D.C.C. n° 73** del 11/12/2017 (Allegato brano Relazione – verifica consumo SAU prevista dal PAT).

- II° Variante al P.I. (Regolativa): **D.C.C. n° 33** del 25/03/2019 (Regolativa – Verifica adeguamenti al PTRC – RECRE, Regolamento Edilizio, n°8 schede interne ambiti consolidati – verifica SAU PI 2018).

Pagina 13 – L'adeguamento alla Legge Regionale n. 14 del 06/06/2017

Con D.G.C. n° 138 del 24/08/2017 venivano approvate le : "Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo L.R. 14/2017. Adempimenti connessi alle disposizioni dell'art. 13 c. 9 relativamente alle individuazioni degli ambiti urbanizzazione consolidata".

Pagina 16 – [Delibera di Giunta n° 138 del 24.08.2017](#) avente ad oggetto: “Disposizioni per il contenimento del Consumo di Suolo - Legge regionale 06.06.2017 n. 14. Adempimenti connessi alle disposizioni dell'art. 13 c. 9 relativamente alla individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata”.

Tutto ciò premesso:

evidenziato che il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata previsto dalla L.R. 14/17 non coincide necessariamente con quello degli ambiti a medesima denominazione previsti dal P.A.T. (art. 3 c. 1 lett. e);

preso atto che, in data 23.08.2017 giusto prot. 17261 i predetti tecnici incaricati hanno depositato i seguenti elaborati tecnici, allegati quale parte integrante alla presente proposta di delibera, redatti sulla scorta delle sopra citate indicazioni e delle modalità operative previste dalla Regione Veneto:

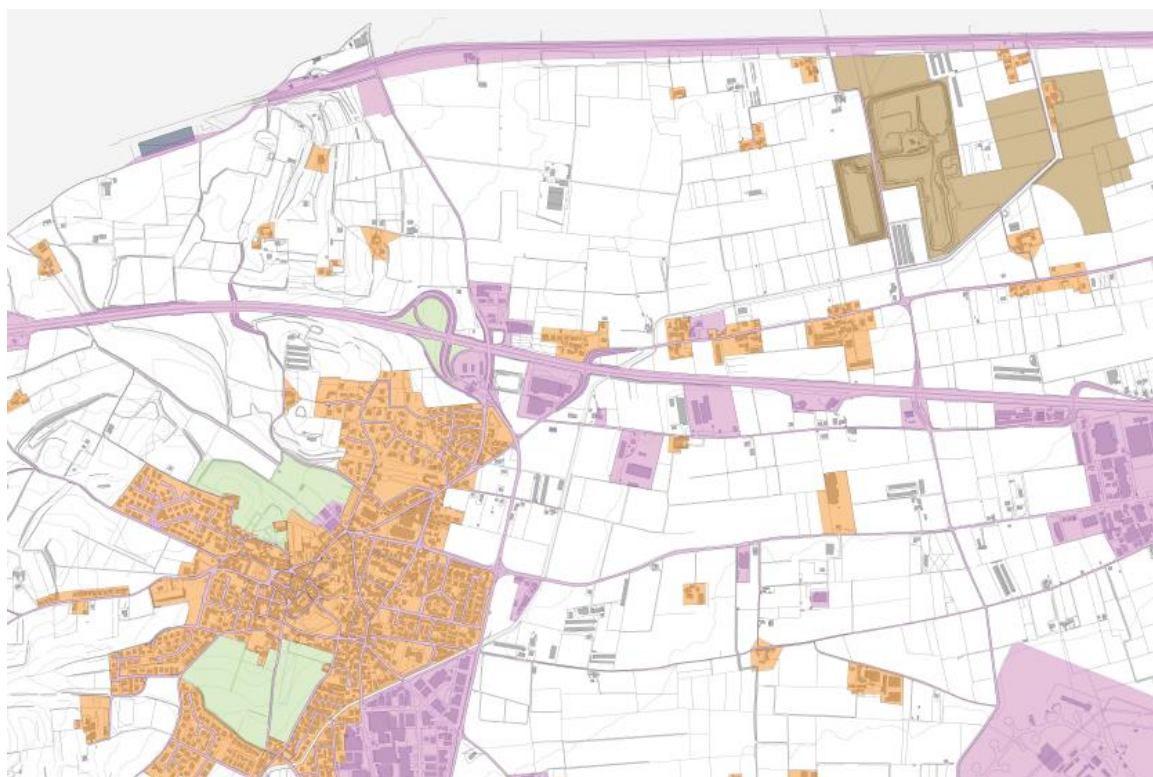
... omississ...

2) [Relazione Consumo Suolo](#) PREMESSA

Il Comune di Sommacampagna è dotato di PAT approvato con D.G.R.V. di ratifica regionale n. 556 del 03.05.2013, quindi **il PRG, per la parte ad esso compatibile è diventato il Piano degli Interventi**. Il 26/06/2017 è stata adottata una variante parziale relativamente a 8 aree specifiche su cui erano stati sottoscritti specifici accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.

... omississ...

7) [Elaborato 1.1 - LR 14_2017](#).pdf.p7m – Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2, 12, 13 (parte nord del territorio);



... omississ...

evidenziato che ai sensi del citato art. 13 c. 9 i perimetri degli ambiti individuati negli elaborati sopra richiamati non hanno valenza urbanistica, ma solamente ricognitiva per le successive valutazioni della Giunta regionale (punto 20 delle FAQ pubblicate sul sito della Regione Veneto), tanto che gli stessi possono essere confermati o rettificati in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale;

ai sensi dell'art. 13 comma 3 “*I Piani degli Interventi (PI) che hanno formalmente avviato la procedura di formazione ai sensi dell'art. 18 comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11. Alla data di entrata in vigore della presente legge, **possono concludere il procedimento di formazione del piano in deroga alla limitazione di cui al comma 1, lett b)***” e cioè non si estende al P.I. in fase di redazione il divieto di interdizione di nuove previsioni che comportino il consumo di suolo, che nel PAT approvato è regolamentato dal consumo di SAU, come nello stesso quantificata;

Pagina 17 SI PROPONE

di dare atto che le perimetrazioni contenute negli elaborati tecnici in premessa richiamati, relativi agli Ambiti di urbanizzazione consolidata ed le Aree dismesse, non hanno valenza urbanistica, ma solamente ricognitiva per le successive valutazioni della Giunta regionale (punto 20 delle FAQ pubblicate sul sito della Regione Veneto), in riferimento agli adempimenti previsti dalla L.R. n. 14 del 2017 e che gli stessi possono essere confermati o rettificati in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale;

di approvare il perimetro degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e) della L.R. 14/2017 come descritto negli allegati alla presente proposta di delibera denominati:

- Elaborato 1.1 - LR 14_2017.pdf.p7m – Ambiti di urbanizzazione consolidata art. 2, 12, 13 (parte nord del territorio);

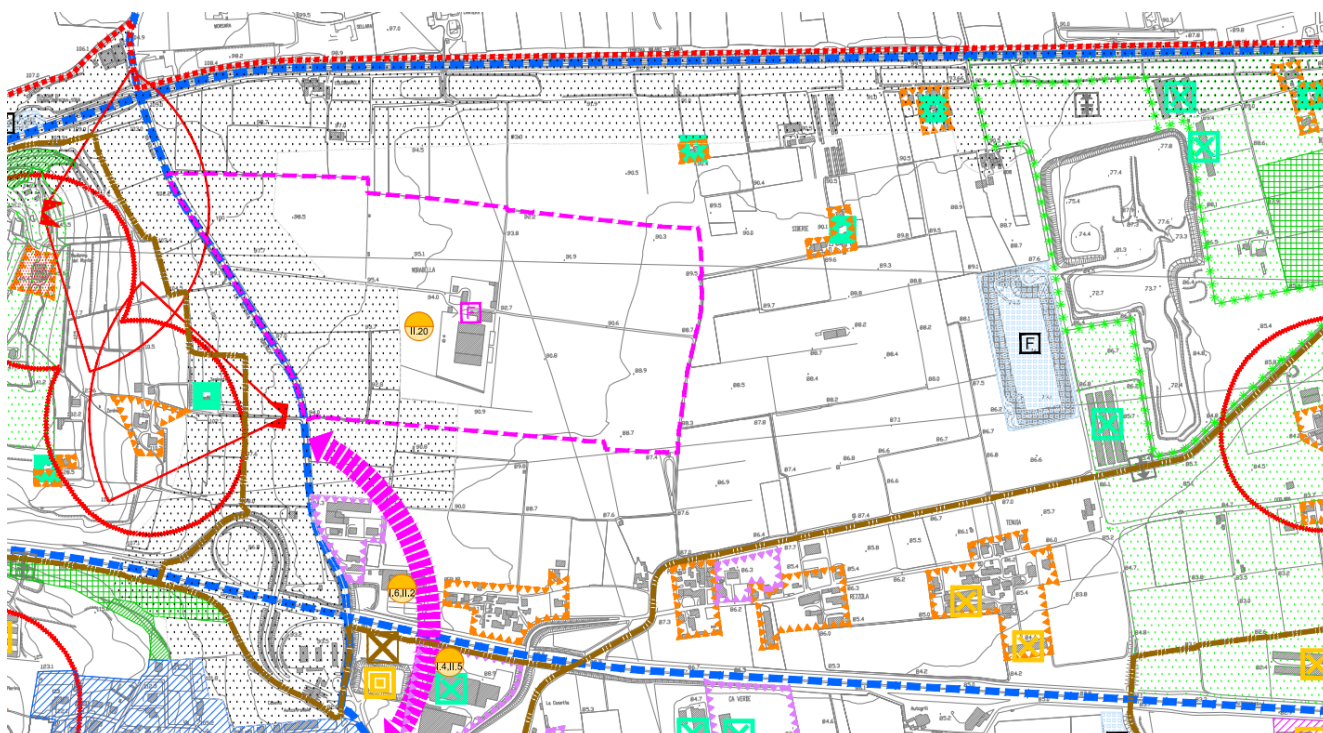
Vista la Tavola 4.5: Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (qui sotto in estratto le aree di “Mirabilia”).



Visto quanto evidenziato, al Cap. 1 | 1999 | P.A.Q.E. - Piano Area Quadrante Europa - al Cap. 2 | 2001 | P.R.G. Variante n° 17 - Variante Ambientale - al Cap. 3 | 2007 | P.R.G. Variante n° 21 - Adeguamento del PRG al PAQE al Cap. 4 | 2013 | P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio - al Cap. 5 | 2019 | VARIANTE n° 2 al Piano degli Interventi - al Cap. 6 | 2022 | V.A.S. del P.A.T. - Monitoraggio Indicatori – al Cap. 7 | 2022 | VARIANTE n° 1 al P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio nel seguito si procede ora al predisporre una “OSSERVAZIONE alla Variante n° 1 al Piano di Assetto del Territorio” del Comune di Sommacampagna

al Cap. 8 | 2022 | OSSERVAZIONI alla VARIANTE n° 1 del P.A.T.

Richiamata la Tavola n° 4.1 – Carta della Trasformabilità del PAT (vigente dalla DGRV n° 556 del 03.05.2013)



Considerato che tra... la **Tavola 4.5: Ambiti di Urbanizzazione Consolidata** della Variante n° 1 al PAT e... la **Tavola n° 4.1 – Carta della Trasformabilità del PAT** vigente dal 2013 vi è una evidente **“differenza” del perimetro e di superficie delle aree di “Mirabilia”** con conseguenti ricadute **“negative”** anche e per il rispetto delle disposizioni della L.R.V. 6 giugno 2017, n. 14 relativa al **contenimento del consumo di suolo**.



Tutto ciò premesso ora vengono richiamati alcuni contenuti come riportati nei Capitoli qui sotto elencati

Cap. 1 | 1999 | P.A.Q.E. - Piano Area Quadrante Europa - Pag. 2

Articolo 19 Mirabilia

Il Mirabilia, come indicato nella tav. 1 del piano di area, è situato nel territorio del Comune di Sommacampagna ed è costituito da un sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica.

Articolo 27 Porte della Città

Le Porte della Città, individuate dagli accessi autostradali, come indicate nella tav. n. 1 del piano di area, costituiscono aree attrezzate a servizi di scala territoriale.

5. Porta di Sommacampagna, situata nella zona occidentale, in Comune di Sommacampagna.

Cap. 2 | 2001 | P.R.G. Variante n° 17 - Variante Ambientale Pag. 3

Vista la **Tavola n° 9** della VARIANTE Ambientale sulla quale è stata riprodotta l'area di MIRABILIA

Cap. 3 | 2007 | P.R.G. Variante n° 21 - Adeguamento del PRG al PAQE Pag. 4

ZONA “F8” – Zona per la Cultura, lo Sport, il Tempo Libero e per le le Attività Ricettive connesse a “MIRABILIA

Il Mirabilia è costituito da un sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica (Porta di Sommacampagna), così come definito all'art. 19 delle NTA del PAQE di cui alla D.G.R. n°69 del 20.10.1999.

Con successiva Variante parziale al P.R.G. si provvederà a:

- a) classificare e disciplinare le aree destinate al Mirabilia;
- b) disciplinare le diverse attività e funzioni;
- c) prevedere una connessione tra i nuovi interventi, la struttura insediativa esistente e il sistema storico - ambientale presente;

Cap. 4 | 2013 | P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio Pag. 5

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente mantiene efficacia fino all'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.). **A seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il Piano degli Interventi (P.I.).**

Pagina 37 – Polo Funzionale “Mirabilia”

Il PAT conferma la previsione di un ambito da destinare al “Mirabilia”, in sintonia con quanto previsto dall'Art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area del Quadrante Europa e dalla relativa cartografia progettuale. La realizzazione di questo importante “insediamento”, che si caratterizza quale “servizio” di scala territoriale sovra comunale in quanto ad elevata specializzazione funzionale, nel quale sono concentrate **una o più funzioni strategiche, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale sportiva, ricreativa e della mobilità**, tale da poter essere definito “Polo Funzionale” di valenza metropolitana, andrà verificata e valutata attraverso il confronto con gli Enti Territoriali coinvolgibili, per garantire da un lato il necessario richiamo di massa, che alimenti il volano economico all'attività, dall'altro una qualità culturale elevata che eviti lo scadimento nel fieristico commerciale.

Pagina 34 – Verifica consumo SAU prevista dal PAT

Per quanto riguarda la verifica del consumo di superficie agraria, partendo dalla perimetrazione eseguita dal PAT, detratte le modifiche previste dalla Variante 1/2017, sovrapponendo la zonizzazione del PI 2018 si riscontrano svariate sovrapposizioni che si ritiene opportuno e corretto articolare secondo le seguenti categorie:

5. categoria 5 pari a 1.220284 mq – Riduzione dovuta ad opere pubbliche o di interesse pubblico a livello sovra comunale (TAV e Mirabilia), che non vanno considerate ai fini del consumo di suolo ai sensi dell'art. 5.2.4 delle NT del PAT.

□□ Zone per attrezzature di interesse collettivo (F1)

Sono destinate alle attrezzature amministrative, culturali, sociali, associative, ricreative che possono comprendere le seguenti destinazioni specifiche: □ 75 ambito territoriale del "Mirabilia".

Per l'intervento indicato nella Tav. 4 – Carta della Trasformabilità del PAT approvato (art. 8.o della NT – Parco Tematico "Mirabilia") si applicano gli indirizzi operativi previsti nella specifica "Scheda progettuale". Trattandosi di infrastruttura di livello sovra comunale, inserita nel Piano di Area del Quadrante Europa, la cui realizzazione è subordinata ad un Accordo di Programma relativo alla progettazione complessiva del sistema dei trasporti e della viabilità (alle diverse scale urbanistiche), **il PI recepisce il perimetro e classifica l'area del "Mirabilia" secondo le previsioni della Variante n. 15 al PRG (approvata con DGR 346 del 08.02.2000), rinviando la definizione del perimetro rispetto alle indicazioni del PAT e la realizzazione degli interventi ad una successiva variante finalizzata a definire le destinazioni d'uso urbanistiche in relazione alle indicazioni delle NT del PAT approvato, gli indici di edificabilità ed il "contributo straordinario" previsto dall'art 16 comma 4 lett d-ter del DPR 380/01, attraverso la sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato (art. 6 della L.R. 11/2004), tra Comune e proponenti e all'inserimento nella Pianificazione strategica regionale ai sensi dell'art. 26 della L.R. 11/04, anche con riferimento alle disposizioni della L.R. 14 del 2017 relative al consumo di suolo.**

Pagina 134 – Conclusioni

In conclusione, è possibile affermare che **il Piano degli Interventi di Sommacampagna non comporta, con la sua attuazione, l'alterazione del quadro ambientale emergente dall'analisi del contesto di riferimento.** Non si producono infatti impatti di entità tale da aggravare le situazioni di vulnerabilità esistenti sul territorio.

Le analisi svolte consentono di affermare che il Piano degli Interventi di Sommacampagna risulta complessivamente compatibile sia con i caratteri urbanistici e territoriali dell'area in cui va ad insediarsi, sia in rapporto alle componenti ambientali investigate.

Come già evidenziato, la proposta di Piano caratterizzata da contenuti minimi rispetto al Piano approvato, senza apportare modifiche sostanziali al dimensionamento, all'assetto territoriale definito, alla dotazione di aree e servizi di interesse pubblico.

Alla luce di quanto esposto anche nel Rapporto Ambientale che accompagna il PAT, apparso che il Piano formulato non determina impatti alle componenti ambientali individuate, si può ritenere che **il Piano degli Interventi di Sommacampagna possa essere escluso dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).**

Pagina 6 – Premessa

A seguito dell'approvazione del PAT e per effetto dell'art. 48 della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 (commi 5 e 5bis), il previgente Piano Regolatore Generale (PRG) è divenuto Piano degli Interventi (PI) assumendone quindi sia le funzioni regolatorie dell'attività edilizia ed urbanistica che le connesse valenze giuridiche.

Con le citate successive Varianti n. 1 (anno 2017) e 2 (anno 2019) è stata quindi avviata e portata a termine l'attività tecnica ed amministrativa di "adeguamento" della strumentazione urbanistica comunale alle prescrizioni regionali in materia (Atti di Indirizzo di cui alla DGR 3178 del 2004 e successive modificazioni ed integrazioni), completando quindi la transizione dall'assetto normativo previgente, incardinato sulla Legge Regionale n. 61 del 1985

Pagina 9 – Si propone

di dare conseguentemente atto che possono proseguire senza l'adozione di misure correttive tutte le attività di trasformazione del territorio previste nel PAT **già quindi ritenute ambientalmente sostenibili nella procedura VAS a suo tempo positivamente**, come in premessa richiamata, ferme ed impregiudicate restando le più specifiche prescrizioni e **verifiche ambientali imposte in sede di approvazione delle varianti n. 1 e 2 al Piano degli interventi;**

Visto il **Parere Motivato della Commissione VAS Regionale n° 204 del 24.08.2022**

Pagina 5

RILEVATO INOLTRE CHE il Piano di monitoraggio VAS non contempla analisi sull'associazione / coerenza tra azioni strategiche del Piano e gli obiettivi dello stesso e non prende in considerazione l'associazione tra le azioni / obiettivi di PAT e le strategie nazionali e regionali per lo sviluppo sostenibile, analisi che costituisce, di fatto, un adempimento obbligatorio previsto dall'art. 18 del D.Lgs 152/2006. Ciò comporta che, in questa sede, risulta complesso svolgere una valutazione compiuta sul raggiungimento degli obiettivi che il PAT si è predeterminato e, conseguentemente, sul contributo del piano al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità derivanti dalla strategia nazionale e regionale per lo sviluppo sostenibile;

RITENUTO pertanto utile, al fine di dare significatività alla procedura di VAS nella sua interezza, che venga effettuato, nella predisposizione del successivo rapporto di monitoraggio VAS, un riesame complessivo della struttura di monitoraggio VAS del PAT, anche alla luce delle prescrizioni indicate dal presente parere;

Visto il Documento Preliminare avvio fase di concertazione art. 14 comma 1 L.R. 11/2004 per: l°) **Adeguamento al PTCP, II°) Deroga agli artt. 57/58/50 delle NTO del PTCP III°) Adeguamento al DGR 668/2018 sul consumo del suolo**

Pagina 2

La successione temporale degli eventi urbanistici, dall'attivazione della variante al PTCP, ha, con successive indicazioni, ulteriormente articolato il processo adeguativo della pianificazione comunale attraverso:

III. Alla accelerazione, impositiva – regione Veneto prot. N.135554 del 25/03/2021 indicante: “per i comuni che non hanno provveduto ad approvare la variante allo strumento urbanistico (indicazione al PAT) di adeguamento, ai sensi della LR 14/2017, dove si ricorda che, **per quanto indicato dall’arti 13 che non consente consumo di suolo e di introdurre nei piani territoriali ed urbanistici nuove previsioni che comportino consumo di suolo”**”.

Pagina 7

Alla accelerazione, impositiva – regione Veneto prot. N.135554 del 25/03/2021 indicante: “per i comuni che non hanno provveduto ad approvare la variante allo strumento urbanistico (indicazione al PAT) di adeguamento, ai sensi della LR 14/2017, dove si ricorda che, **per quanto indicato dall’arti 13 che non consente consumo di suolo e di introdurre nei piani territoriali ed urbanistici nuove previsioni che comportino consumo di suolo**”.

Vista la **Delibera di Giunta n° 120 dell’8 Settembre 2022** avente ad oggetto: *Adeguamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT) alle previsioni - prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed alle disposizioni della L.R. n. 14 del 06.06.2017 in applicazione della DGR n. 668 del 15.05.2018. Chiusura della fase di Concertazione.*

Nell’ambito delle attività comunali afferenti all’adeguamento della strumentazione urbanistica comunale alle disposizioni della Legge Regionale 11/2004, sono state espletate le procedure per l’adeguamento del Piano Regolatore Comunale alle disposizioni tecniche della L.R. 11 del 2004 (Atti di Indirizzo), attraverso l’adozione ed approvazione delle Varianti n.1 (Delibera Consiliare n. 73 del 11.12.2017) e n. 2 (Delibere Consiliari n. 33 del 25.03.2019 e n. 34 del 23.04.2019), al Piano degli Interventi, ricordando che, ai sensi dell’art. 48 – 5bis della L.R. 11 del 2004, *A seguito dell’approvazione del primo piano di assetto del territorio, il piano generale regolatore vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi.*

Vista la **Delibera di Consiglio Comunale n° 78** del 27 Settembre 2022 avente ad oggetto: *Adozione Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) di adeguamento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) ed alle disposizioni della Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 relativa al contenimento del consumo di suolo.*

Pagina 6 dal testo del **Deliberato**

Per quanto riguarda il procedimento di Variante ricorrono le condizioni previste dall’art. 14 bis della L.R. 11 del 2004 per l’inquadramento della Variante in esame tra quelle oggetto di procedura semplificata in quanto:

- **l’adeguamento del P.A.T. al P.T.C.P. non comporta variazioni cartografiche e/o normative al P.A.T. vigente** in quanto tutti i tematismi del P.T.C.P. risultano essere stato trattati e **normati dal PAT suo tempo approvato in copianificazione con al Provincia di Verona**, come dimostrato nel Documento tecnico relativo all’Adeguamento del PAT del Comune di Sommacampagna al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale” ed in particolare nelle Schede di verifica di “Adeguatezza elaborati e contenuti del piano” e “Schede 04 di recepimento NT/PTCP” a firma del professionista incaricato depositati in data 19.09.2022 al protocollo n. 20725;

Per quanto riguarda infine le procedure di verifica ambientale della Variante in esame proposta, si rileva la **non necessità di verifica di assoggettabilità a VAS**, in quanto:

✓ relativamente all’adeguamento del P.A.T. al P.T.C.P. **non sono prevista modifiche agli elaborati progettuali** (Tavole e Norme), ma la mera ricognizione dei tematismi ed il riscontro della loro presenza nel P.A.T. vigente attraverso specifiche schede di analisi e dimostrative;

✓ relativamente al recepimento delle **disposizioni sul “consumo di suolo”** si richiama il Parere Motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 della Commissione Regionale VAS, **che ha escluso dalle procedure ambientali di VAS le varianti conseguenti all’adeguamento a norme e/o piani sovraordinati** in caso di esclusivo recepimento di indicazioni normative (ciò vale anche per l’adeguamento al P.T.C.P. di cui sopra), ivi comprese le varianti di adeguamento e tra queste quelle afferenti alla L.R. 14 del 2017.

Pagina 2 dal testo del **Documento**

Non di meno, è ipotizzabile che il continuo rilievo sulle emergenze degli aspetti ambientali e paesaggistici, che nel periodo di operatività del piano ha fatto sì che i vari enti competenti per territorio producessero norme vincolistiche come quella regionale sul consumo del suolo, oltre agli impatti operativi sull’attivazione dei contenuti previsionali del Piano, possano ora richiedere alcuni aggiustamenti normativi. Chiaro quindi che, in questa fase procedurale, **ogni aggiustamento al PAT**, tramite la sua variante di adeguamento al PTCP, attivi una duplice procedura: **un nuovo Piano degli Interventi, che legittimerebbe la trasformazione, e la successiva verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**

2) Relazione Consumo Suolo **PREMESSA**

Il Comune di Sommacampagna è dotato di PAT approvato con D.G.R.V. di ratifica regionale n. 556 del 03.05.2013, quindi **il PRG, per la parte ad esso compatibile è diventato il Piano degli Interventi**. Il 26/06/2017 è stata adottata una variante parziale relativamente a 8 aree specifiche su cui erano stati sottoscritti specifici accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004.

Tutto ciò premesso e descritto ed illustrato in questo capitolo – **che costituisce l’OSSERVAZIONE alla VARIANTE n° 1 del PAT – necessità di UNA SINTESI** che potrebbe essere enunciata nei seguenti paragrafi:

Cap. 1 | 1999 | P.A.Q.E. - Piano Area Quadrante Europa - Pag. 2
Il **P.A.Q.E.** inserisce nella sua programmazione il **MIRABILIA** (art. 19) e la **Porta di Sommacampagna** (art. 27)

Cap. 2 | 2001 | P.R.G. Variante n° 17 - Variante Ambientale Pag. 3
Con la **Variante n° 15** al PRG – riconfermata con la **Variante n° 17** al PRG – una parte considerevole del Territorio Comunale – circa **1.100.000 mq.** – viene **trasformata di destinazione d'uso** per poter realizzare il **"MIRABILIA"**.

Cap. 3 | 2007 | P.R.G. Variante n° 21 - Adeguamento del PRG al PAQE Pag. 4
Con la Variante n° 21 al PRG viene riconfermata la realizzazione di MIRABILIA su un'area di circa **1.100.000 mc.**

Cap. 4 | 2013 | P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio Pag. 5
Con l'approvazione del PAT l'area destinata a **"MIRABILIA"** viene **dimezzata e ridotta alla metà** di quella che era stata prevista nel PRG e pertanto si stabilisce che nel PAT l'area per MIRABILIA sarà di circa **500.000 mq.** ed è su questa "quantità di area" che viene svolta la **Valutazione Ambientale Strategica – VAS del PAT.**

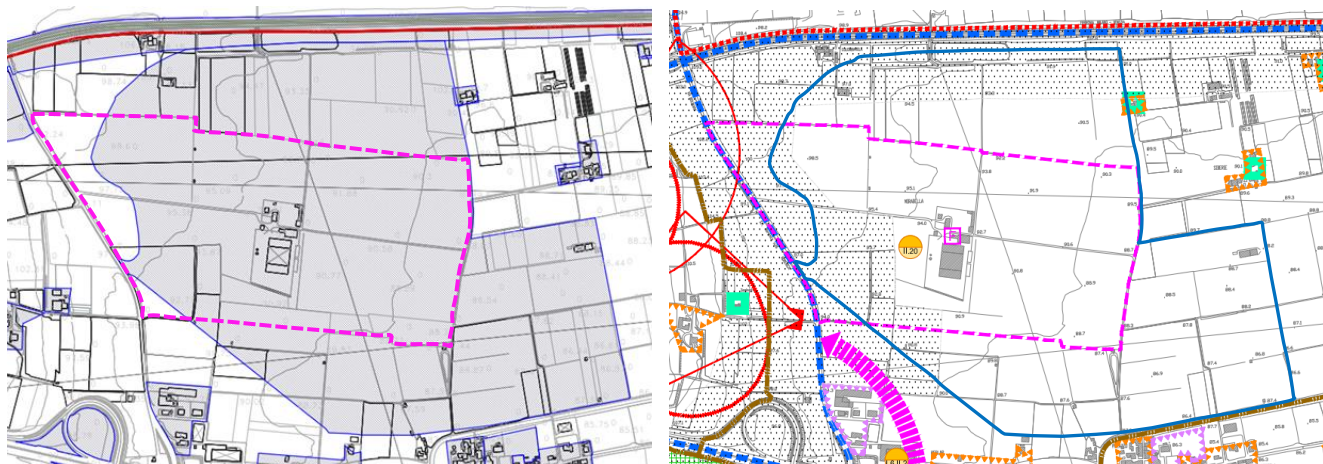
A seguito dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, **per le parti compatibili con il PAT** questo **diventa il Piano degli Interventi (PI)** e pertanto - **per le aree di MIRABILIA - "solo" 550.000 mq. possono essere inserite nel Piano degli Interventi** che si ottiene in conseguenza alla approvazione del PAT

Cap. 5 | 2019 | VARIANTE n° 2 al Piano degli Interventi Pag. 14
Ma con la **Variante n° 2 al Piano degli Interventi** si attua una **MODIFICA SOSTANZIALE alle statuizioni del PAT e l'area di MIRABILIA** - che nel PAT era stata ridotta a "soli" 550.000 mq. - **viene portata a 1.100.000 mq. MODIFICANDO "SOSTANZIALMENTE" il PAT ... senza una adeguata Valutazione Ambientale Strategica.**

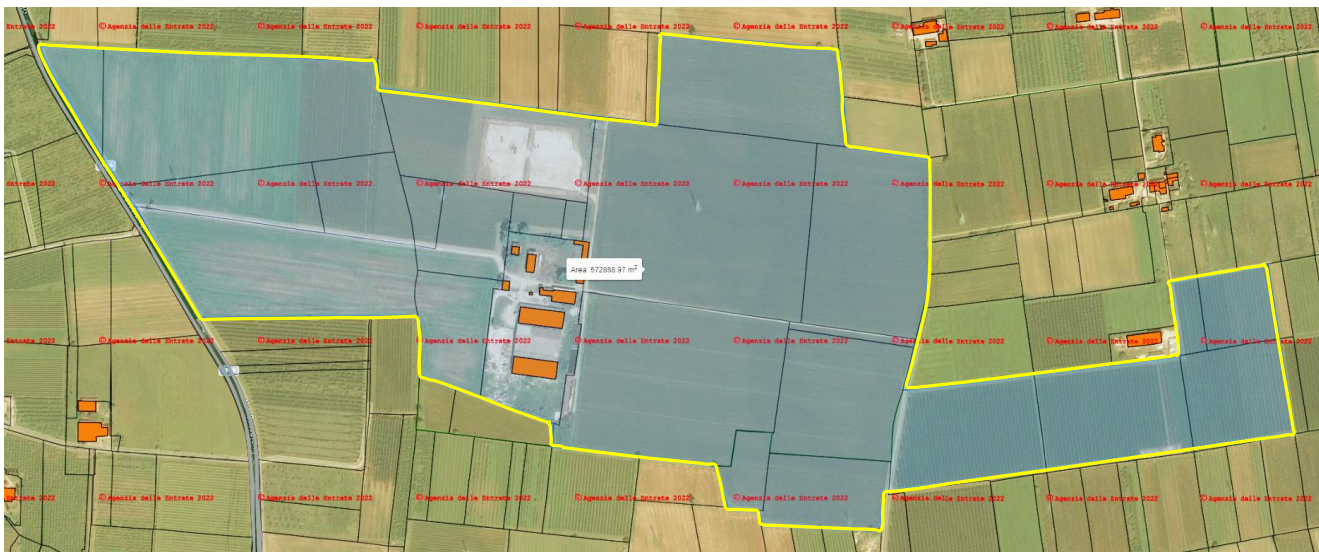
Cap. 6 | 2022 | V.A.S. del P.A.T. - Monitoraggio Indicatori Pag. 19
Nemmeno durante il **Monitoraggio degli indicatori della VAS del PAT** viene analizzato e/o messo in evidenza che **le aree di MIRABILIA – rispetto al PAT sono state raddoppiate** (da 500.000 mq. a 1.100.000 m.) e che pertanto il **quanto sarebbe stato approvato con la Variante n° 2 al PI... non è stato sottoposto alla VAS.**

Cap. 7 | 2022 | VARIANTE n° 1 al P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio Pag. 22
Va pertanto evidenziato che nella **VARIANTE n° 1 al PAT** le aree di MIRABILIA – **che nel PAT VIGENTE erano state stabilite essere pari a circa 550.000 mq. sono state riportate ad una superficie di 1.100.000 mq.** – con una evidente **MODIFICA SOSTANZIALE** – per la quale è d'obbligo che il PAT abbia da essere sottoposto a VAS.

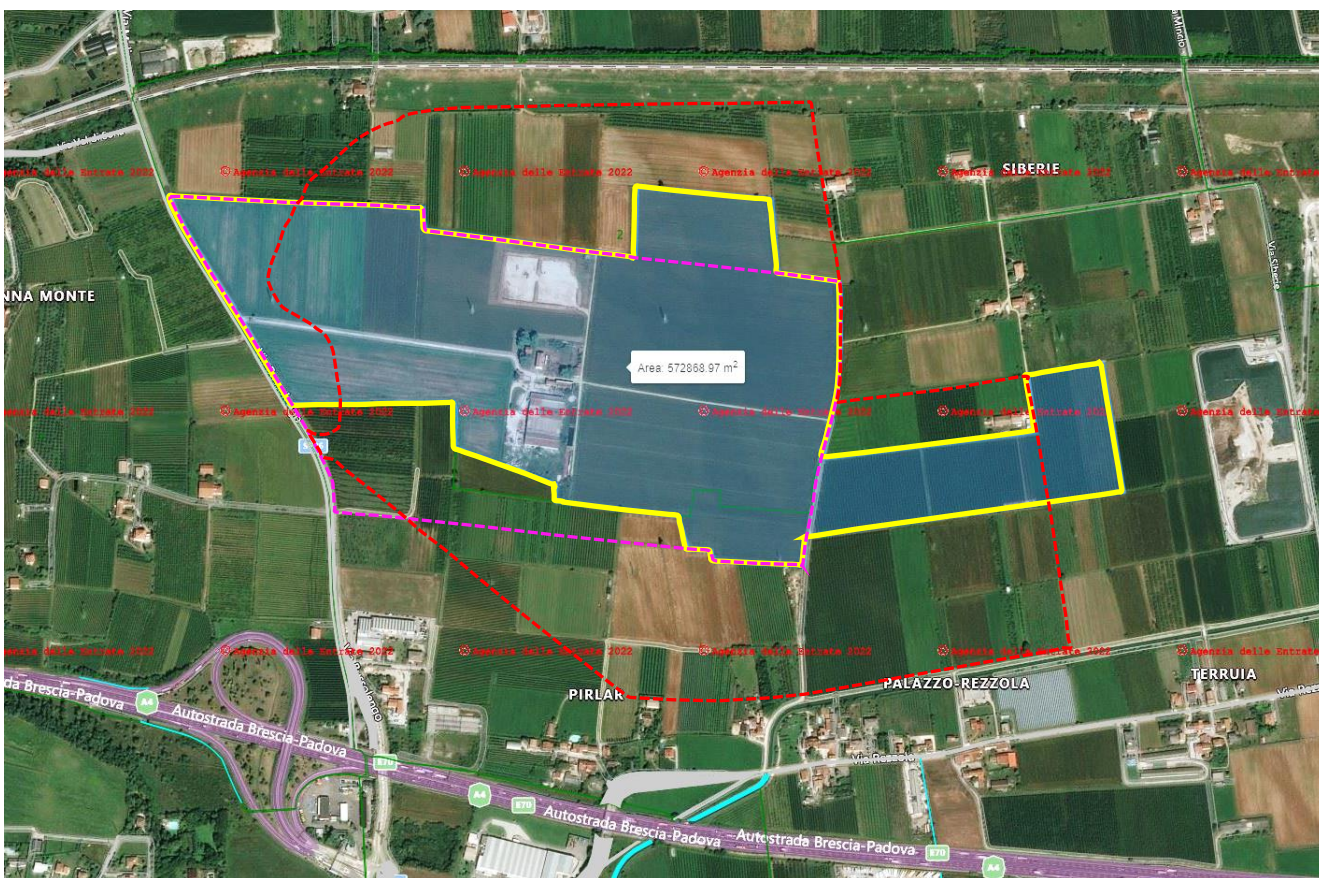
Cap. 8 | 2022 | OSSERVAZIONI alla VARIANTE n° 1 del P.A.T. Pag. 29
Considerato che... ne la **Variante n° 2 al Piano degli Interventi** e... tanto meno la **Variante n° 1 al PAT** ha predisposto una **adeguata Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** per valutare gli effetti sull'ambiente del **RADDOPPIO delle aree di MIRABILIA - da 550.000 mq a 1.100.000 mq.** - e dato che questo **raddoppio di area non è stata autorizzata da nessun Parere della Commissione VAS Regionale, SI CHIEDE** che... l'area che nel... **PAT e nel PI è destinata al "MIRABILIA"...** abbia da ritornare ad essere quelle **indicate nel PAT vigente.**



Considerato che le **aree di proprietà di MIRABELLA Limited** sono pari a **circa 573.000 mq.** (salvo una maggiore individuazione dopo adeguato rilievo sul territorio e verifica catastale) e quindi sono circa **23.000 mq. oltre i 550.000 mq.** come previsti dal PAT - con un **incremento di solo il 4,2 %** - ben **sotto il limite del 10 %** che caratterizzano le **Modifiche NON SOSTANZIALI al PAT... SI CHIEDE** che la **Scheda n° 26 della Variante n° 2** al Piano degli interventi abbia da essere modificata e corretta come nel perimetro come qui sotto indicato.



Al fine di meglio rappresentare la richiesta – **che le aree di MIRABILIA abbiano da tornare ad avere la superficie come questa era stata stabilita da PAT** (e non quella prevista dal PRG, dalla Variante n° 2 al PI e a quella indicata nella Variante n° 1 al PAT) – nella sottostante immagine si rappresentano le **aree di proprietà di MIRABELLA Limited** (con linea gialla), **quelle del PRG** (con linea rossa) e **quelle del PAT** (con linea viola).



Va rimarcato che rispetto a quanto “adottato” per la **VARIANTE n° 1 al PRG** (un’area di 1.100.000 mq) ci sarebbe una **DIMINUZIONE di CONSUMO del SUOLO** per circa 527.000 mq. arrivando così a rispettare il **quanto era stato approvato nel PAT** e che era stato sottoposto a VAS, solo per un’area di circa **550.000 mq.**

Accordo di Programma ai sensi dall'art. 32 della L.R.V. 35/2001

In merito al **Consumo del Suolo** va anche evidenziato che una **eventuale approvazione di un Progetto relativo alle aree di MIRABILIA**, è noto che potrà essere effettuata solo con le modalità previste per gli Accordi di Programma - Art. 32 - L.R.V. 35/2001 in quanto il: **"MIRABILIA"** è sottoposto alle norme dell'art. 19 delle NTA del P.A.Q.E. – Piano Area Quadrante Europa che prevede anche una **corretta organizzazione del sistema viabilistico** alle diverse scale, in stretta connessione con la **Porta di Sommacampagna** (art. 27 – PAQE) e pertanto la **realizzazione di MIRABILIA non è soggetta alle Norme relative al Consumo del Suolo**.

Il quanto evidenziato con la presente **OSSERVAZIONE alla VARIANTE n° 1 al PAT**, viene inviato al fine di avviare un **confronto partecipativo** finalizzato ad ottenere il riconoscimento di **Progetto di Interesse Strategico** e pertanto essere beneficiario di una **"corsia autorizzativa accelerata"** prevista dall'art. 32 della **L.R.V. 35/2001** riconfermata con **L.R.V. 14/2017** del quale articolo 32 - di seguito - se ne riporta il testo:

1. *Fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 1 giugno 1999, n. 23, per **l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati**, il Presidente della Giunta regionale può promuovere la conclusione di un **accordo di programma**, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il **coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento**.*

2. *L'accordo può prevedere altresì **procedimenti di arbitrato, nonché interventi surrogatori di eventuali inadempienze dei soggetti partecipanti**, escluse le amministrazioni statali.*

3. *Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il Presidente della Giunta regionale **convoca una conferenza fra i soggetti interessati**.*

4. *L'accordo consiste nel **consenso unanime dei soggetti interessati**, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell'accordo stesso. **Esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto. L'accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali**. Esso comporta, per quanto occorra, la **dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti**.*

MIRABILIA come Progetto Strategico Turistico di Interesse Regionale

Va altresì evidenziato che un eventuale progetto per realizzare il MIRABILIA possa essere **utile valutarlo** anche in base alla **possibilità di realizzare un Progetto Strategico Turistico di Interesse Regionale** - Art. 42 comma 7 L.R. 14.6.2013, n. 11 - Art. 26 L. R. 24.4.2004, n. 11.

In merito a questo argomento va richiamata la **DGR n. 356 del 26 marzo 2019** ad oggetto: **Progetti Strategici Turistici di Interesse Regionale ai sensi della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e Sostenibilità del Turismo Veneto" e della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Nuove disposizioni operative**, comprensiva di relativo **"Allegato A"** contenente le disposizioni attuative di natura procedurale e pertanto dovrebbe essere verificato se le **Proposte per MIRABILIA** (come illustrate nei due documenti allegati) potrebbero essere accolte dalla Regione Veneto, per approvare un: **Progetto Strategico Turistico di Interesse Regionale**.

In merito alla **DGRV 356/2019**, nel seguito, si riportano i paragrafi come questi riportati sul **sito web regionale**:

*La **proposta di progetto turistico deve prioritariamente essere valutata dal Comune interessato**, in quanto **promotore e componente dell'Organizzazione di Gestione della destinazione (OGD)** di cui all'art. 9 della L.R. 11/2013, qualora attivata, **al quale spetta la valutazione e qualificazione della valenza strategica del progetto presentato con la programmazione dello sviluppo turistico e le strategie turistiche della destinazione** di cui l'eventuale OGD è espressione.*

L'esito della valutazione, reso dalla citata OGD, che **certifica la sussistenza delle caratteristiche di strategicità**, è trasmesso alla Sezione Turismo per l'emissione del parere di competenza in ordine alla **coerenza del progetto strategico con la L.R. 11/2013**.

Le successive fasi del procedimento competono alla Sezione Urbanistica e si svolgeranno secondo le disposizioni attuative di carattere procedurale dettate dalla DGR 2943/2010, con riferimento agli Accordi di programma ai sensi dell'art. 32 L.R. 35/2001.

Per coordinare le disposizioni dettate dall'art. 26, comma 2ter, L.R. 11/2004, dall'art. 42, comma 7 L.R. 11/2013 e dall'art. 32 L.R. 35/2001 è **stata individuata la sequenza degli adempimenti facenti capo alla Sezione Urbanistica e concernenti i progetti strategici turistici in variante urbanistica** con Deliberazione di Giunta Regionale n. 450/2015, successivamente innovata con la DGR n. 356/2019.

Ipotesi di un percorso per dare una concreta attuazione a "MIRABILIA"

Come è noto – allo stato attuale – **una consistente parte delle aree di MIRABILIA sono stati dismessi dalle attività agricole** per essere destinati a **CANTIERI (operativi e/o di deposito) per i LAVORI della TAV** e, per come è noto, questa situazione – di occupazione di parte delle aree di Mirabilia – **si protrarrà per almeno altri due anni** e questo termine dei lavori potrebbe anche coincidere con il tempo necessario per riuscire ad ottenere tutte le approvazioni necessarie come queste sono previste per gli **Accordi di Programma** (art. 32 LR 35/2001).

Tenendo conto dello stato dell'area di MIRABILIA si andranno ad individuare le fasi di sviluppo dell'area, a partire dal riutilizzo degli edifici esistenti, con l'obiettivo di una rifunzionalizzazione graduale ma che possa essere **attivata già nel breve periodo** così sinteticamente individuate:

FASE 1 _ Definizione della strategia di valorizzazione 2022-2025, con una analisi della situazione e di fatto e del contesto di riferimento (*compreso la situazione legata alla realizzazione della TAV*) con una elaborazione di una visione strategica 2022-2025 basata su tre livelli: 1. *piano di rifunzionalizzazione dei volumi esistenti*; 2. *piano di piantumazione* e 3. *piano di coltivazione* con l'obiettivo è abbinare alle azioni sugli edifici, azioni di coltivazione del paesaggio che rendano appetibile l'area per la sua fruizione.

FASE 2 _ Condivisione della visione con la definizione di un programma di incontri per la condivisione della strategia di valorizzazione con Partner, Stakeholder locali ed Enti (Comune, Regione, ecc);

FASE 3 _ Predisposizione di tutta la documentazione necessaria al fine di arrivare alla stipula di un **Accordo di Programma** per realizzare un **Progetto Strategico Turistico di Interesse Regionale**.

In sintesi, come... **OSSERVAZIONE alla VARIANTE n° 1 al PAT... SI CHIEDE** che l'area dove poter realizzare il "MIRABILIA"... **sia riportata alle dimensioni come queste erano state stabilite nel PAT – circa 550.000 mq. e non a 1.100.000 mq.** come nella Variante n° 2 al Piano degli Interventi e la Variante n° 1 al PAT.

Capitolo 9 | 2022 | Mirabilia: Scenari di assetto insediativo e paesaggistico

Ad integrazione di quanto sin qui elaborato, all'attenzione della Amministrazione Comunale viene allegato il documento avente ad oggetto: "**Scenari di assetto insediativo e paesaggistico per l'area di Mirabilia**", che consiste **in un adeguamento di una versione precedente dello Studio di Inquadramento strategico e degli scenari di sviluppo dell'area Mirabilia** (*già illustrato dall'Arch. Andreas Kipar alla Giunta Comunale ancora nell'estate del 2016*) e che potrebbe essere il TEMA – di un Parco Tematico – dedicato all'AGRICOLTURA.

Un documento - questo che si allega alla presente - il quale, se pur datato (*visto che era stato elaborato nel 2017*), si ritiene possa essere necessario ed utile oggi da condividere con l'Amministrazione Comunale - quale **esempio di una possibile realizzazione di un Parco a Tema per le aree di Mirabilia** - al fine che quanto proposto sia esaminato e valutato nei vari aspetti al fine di poter individuare – con adeguata approssimazione – le aree interessate ed inserire sugli strumenti urbanistici Comunali: P.A.T. e P.I.

Una ipotesi quella di "**Scenari di assetto insediativo e paesaggistico per l'area di Mirabilia**" - allegato alla presente **OSSERVAZIONE alla VARIANTE n° 1 al PAT** - che è stata elaborata anche per poter individuare le **eventuali ricadute socio e economiche** di interesse dell'intera Comunità con l'individuazione – se possibile

– dei relativi **“benefici attesi”** che si potrebbero generare sul territorio Comunale e sui Comuni contermini che verranno coinvolti (come previsto dal PAT in vigore), una proposta che andrà ovviamente adeguata qualora fossero state ben individuate le aree che il PAT e il PI andrà a definire per realizzare il **“MIRABILIA”**.



Schizzo Arch. Andreas Kipar

Come riportato nel documento n° 1 Allegato: **“Scenari di assetto insediativo e paesaggistico per l’area di Mirabilia”**, gli aspetti identitari della ipotesi progettuale di MIRABILIA erano stati così sinteticamente individuati:

- 1° **Valorizzare** la matrice agricola che consenta lo sviluppo di un’agricoltura specializzata
- 2° **Minimizzare** il consumo di suolo e concentrare le nuove funzioni lungo un asse principale
- 3° **Individuazione** degli accessi all’area Mirabilia cercando di Valorizzazione della mobilità su ferro
- 4° **Strutturare** il territorio attraverso il paesaggio con incremento della rete per la mobilità lenta

Valorizzare la matrice agricola

Ipotesi di parcellizzazione interna che consente lo sviluppo di un’agricoltura specializzata



Minimizzare il consumo di suolo

Individuazione di un macro ambito all’interno del quale concentrare le nuove funzioni lungo un asse principale



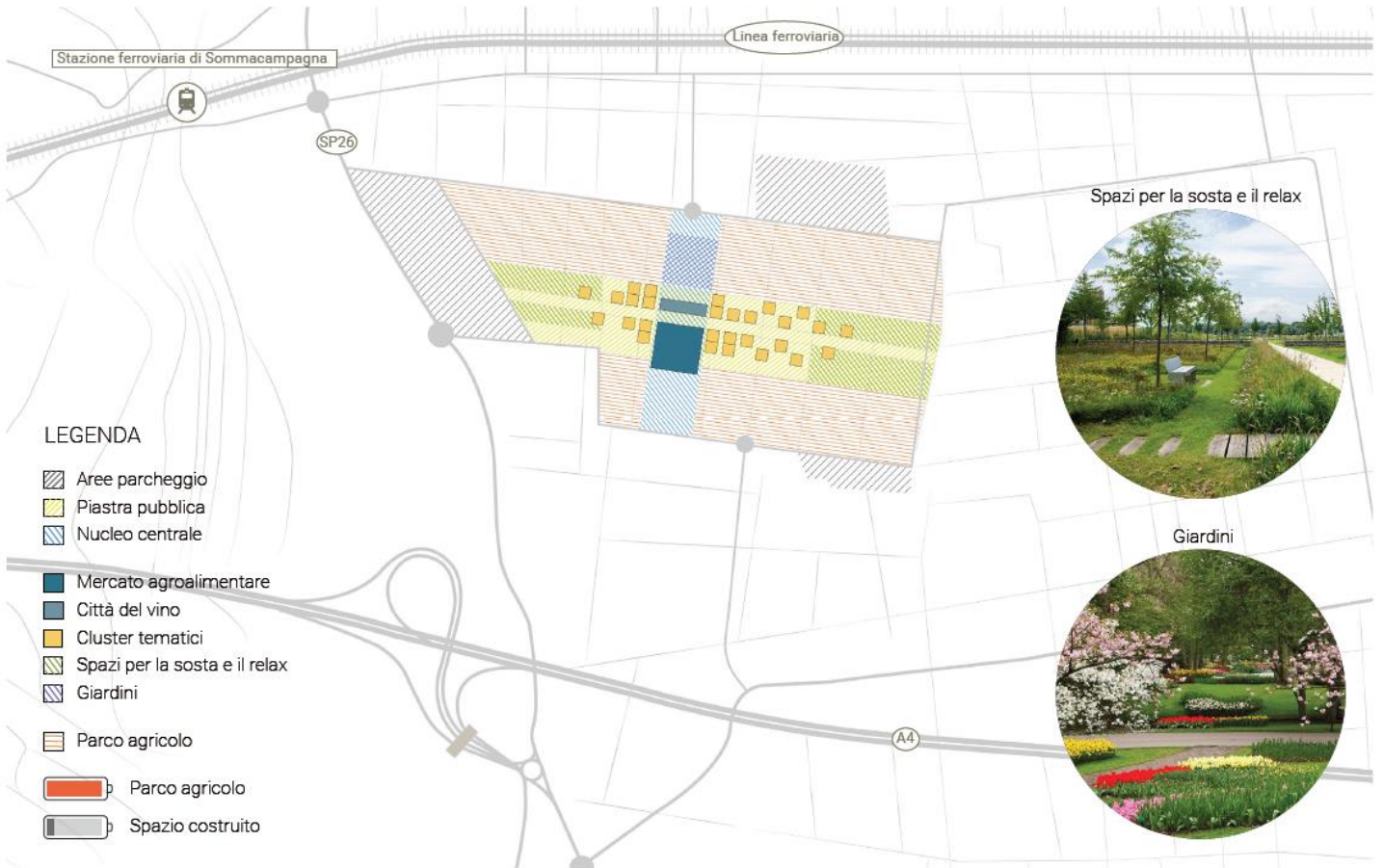
Limitare la previsione di nuove infrastrutture “grigie”
Individuazione degli accessi all’area Mirabilia
Valorizzazione della mobilità su ferro



Strutturare il territorio attraverso il paesaggio
Costruzione del “sistema paesaggio”
Incremento della rete di percorsi per la mobilità lenta



Il sistema insediativo | Scenario 1



Il sistema insediativo | Scenario 2

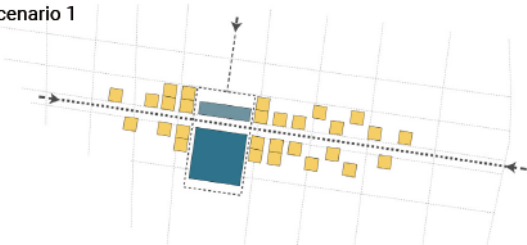


Il sistema insediativo | Scenario 3



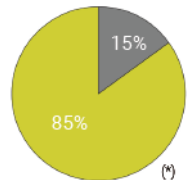
Area di proprietà Mirabella Ltd = 600.000 mq Area del nuovo parco Mirabilia = 500.000 mq di cui destinati a parcheggi e viabilità 150.000 mq

Scenario 1

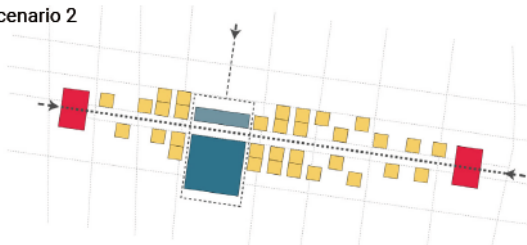


- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Cluster tematici (esposizione)
- Spazio aperto = 300.000 mq ca
- Spazio costruito = 50.000 mq ca
- Slp tot = 50.000 mq ca (***) << 330.000 mq
- H edificato = 5m << 10m Scmv = 2500 mq di Slp

(*) N.B. Le percentuali sono computate su un'area pari a 350.000 mq, ovvero al netto di parcheggi e viabilità
(**) Si ipotizza che l'edificato si sviluppi su un unico livello

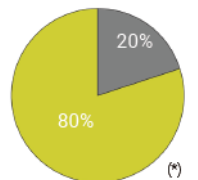


Scenario 2

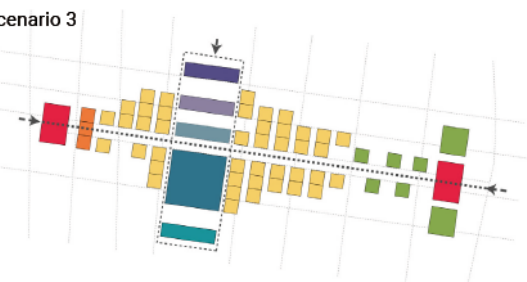


- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Padiglioni tematici (esposizione)
- Funzione turistico-ricettiva 20.000 mc
- Spazio aperto = 280.000 mq ca
- Spazio costruito = 70.000 mq ca
- Slp tot = 80.000 mq ca (***) << 330.000 mq
- H edificato < 10m Scmv = 2500 mq di Slp

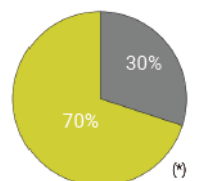
(***) Si ipotizza che parte dell'edificato si sviluppi su più livelli



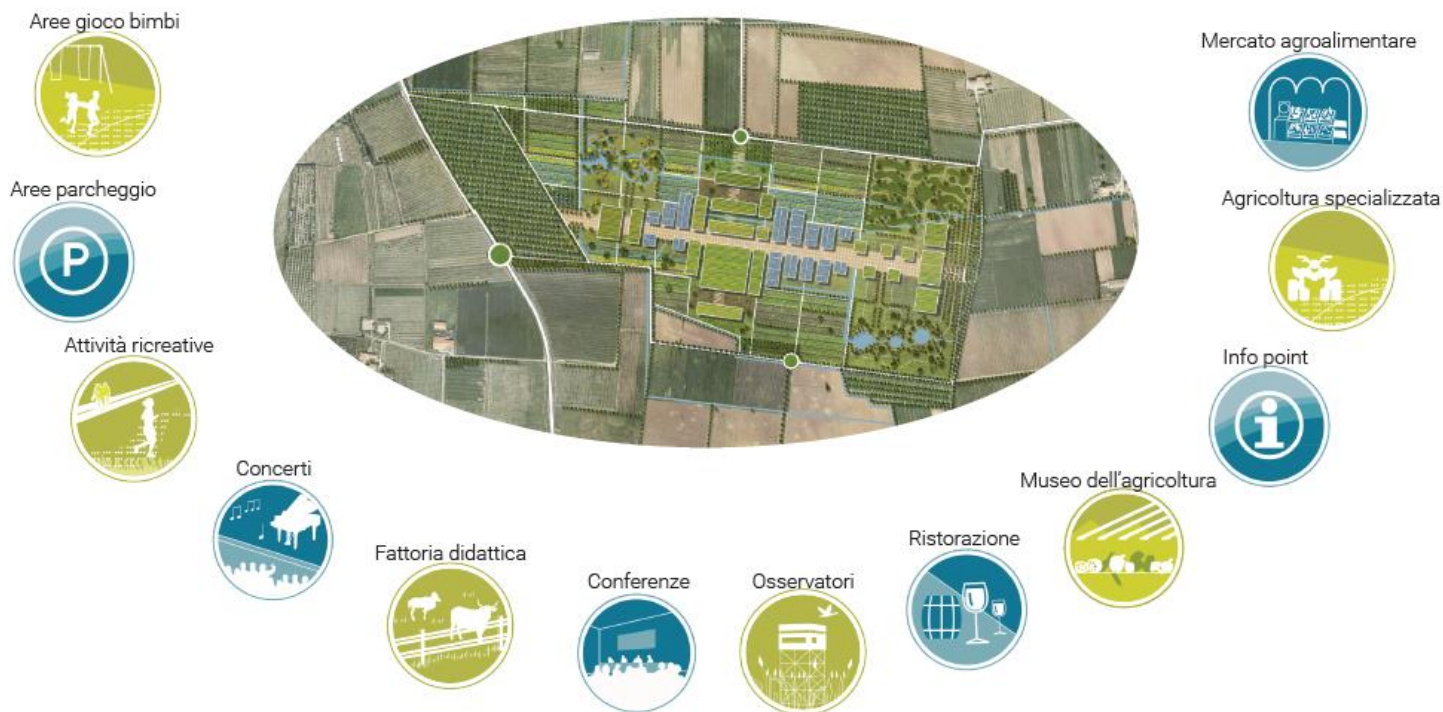
Scenario 3



- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Padiglioni tematici (esposizione)
- Funzione turistico-ricettiva < 20.000 mc
- Centro di formazione professionale
- Museo dell'agricoltura
- Fattoria didattica
- Impianti al coperto per lo sport e il tempo libero
- Centro congressi
- Spazio aperto = 260.000 mq ca
- Spazio costruito = 90.000 mq ca
- Slp servizi sovracomunali = 150.000 mq ca (***) < 330.000 mq
- H edificato < 10m Scmv = 2500 mq di Slp



Un grande parco tematico che offre l'opportunità di (ri)scoprire i prodotti locali



1. L'asse connettivo principale



2. Il mercato agroalimentare



3. La città del vino



4. Il museo dell'agricoltura

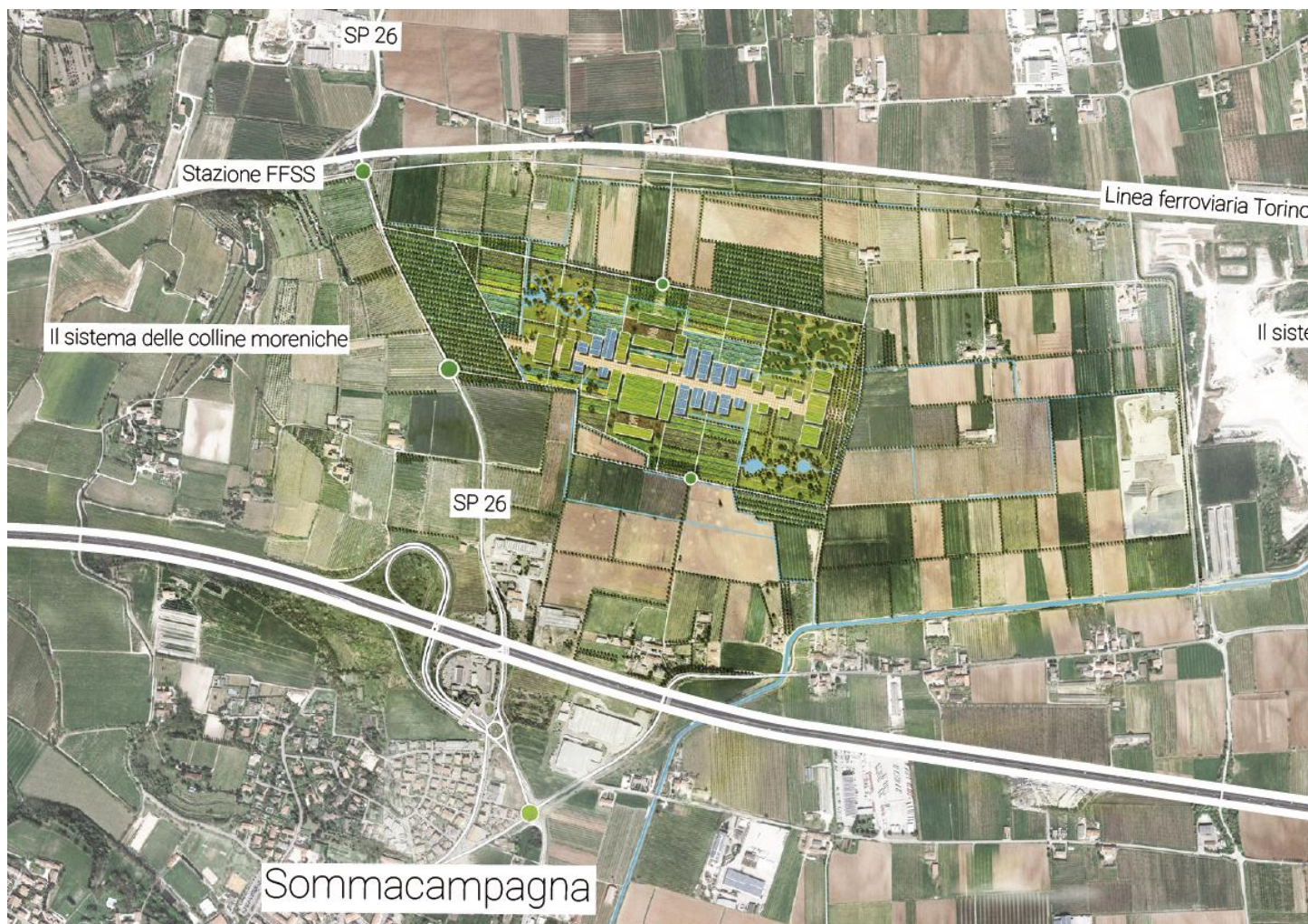


5. La fattoria didattica



6. Il parco agricolo





A partire da questi aspetti identitari, l'obiettivo da raggiungere per **MIRABILIA** sarebbe quello di creare un **Parco Innovativo e Sostenibile**, che sia fruibile da un **bacino di utenza ampio e diversificato** - nel **pieno rispetto dei segni del paesaggio rurale** e della **tradizione agricola del luogo** - finalizzato ad attribuire una **nuova identità** all'area di Mirabilia, rendendola un **nuovo polo attrattivo multifunzionale** che si inserisca nel tessuto sociale e economico del territorio di Sommacampagna e nei comuni limitrofi.

Nell'ipotesi formulata nel documento: "**Scenari di assetto insediativo e paesaggistico per l'area di Mirabilia**" (nella versione anno 2017) era state individuate delle progettualità così di seguito elencate: **Aree parcheggio - Piastra pubblica - Nucleo centrale - Mercato Agro alimentare - Città del Vino - Centro di formazione professionale - Museo dell'agricoltura - Fattoria didattica - Edificio turistico-ricettivo - Oasi della biodiversità - Impianti per lo sport e il tempo libero - Area dedicata allo sport all'aria aperta - Centro culturale e/o centro congressi - Padiglioni tematici e cluster - Parco agricolo.**

Quanto elaborato nel documento avente ad oggetto: "**Scenari di assetto insediativo e paesaggistico per l'area di Mirabilia**" (nella versione anno 2017) deve essere pertanto inteso **solo come un possibile esempio utile ad individuare le aree interessate** – dal PAT e dal PI – e quindi **destinate a realizzare un Parco a Tema.**

In sintesi, come... **OSSERVAZIONE alla VARIANTE n° 1 al PAT... SI CHIEDE** che l'area dove poter realizzare il "MIRABILIA"... **sia riportata alle dimensioni come queste erano state stabilite nel PAT – circa 550.000 mq. e non a 1.100.000 mq.** come nella Variante n° 2 al Piano degli Interventi e la Variante n° 1 al PAT.

Distinti saluti

Il Procuratore di **MIRABELLA Limited**

Corrado Mazzi

Mirabilia 2020

Scenari di assetto insediativo e paesaggistico per l'area *Mirabilia* sita a Sommacampagna (VR)

Committenza:

Mirabella Limited

Stradone San Fermo, 13
IT - 37121 Verona

Progetto a cura di:

LAND

LAND Italia Srl

Via Varese, 16
IT - 20121 Milano
T +39 02 8069 11 1
italia@landsrl.com

Progettista

Arch. Andreas Kipar

Team

Dott. Pian. Matteo Pedaso

Arch. Ilaria Congia

Arch. Martina Erba

Con la collaborazione di:

Beniamino Sandrini



Vista aerea dell'area Mirabilia | Sommacampagna

Index

Le premesse e il processo progettuale	6
1. Inquadramento territoriale: l'ambito di intervento e il suo contesto	9
2. Inquadramento programmatico: il sistema infrastrutturale ed insediativo	27
3. L'area di proprietà: lo stato di fatto	43
4. Mirabilia 2020: strategia e scenari di sviluppo	51
5. Modelli innovativi di riferimento: referenze italiane ed internazionali	77

Le premesse

La società Mirabella Limited con sede in Stradone San Fermo n°13, 37121 Verona con CF 93122580231 E P.IVA 03733000230 ha conferito l'incarico professionale per l'adeguamento dello Studio di Inquadramento strategico e scenari di sviluppo dell'area Mirabilia sita a Sommacampagna (VR) a LAND Italia Srl con sede in via Varese 16 a Milano nella persona del suo Presidente e Direttore Tecnico Arch. Andreas Kipar, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano con il n° 13359.

L'adeguamento dello Studio di Inquadramento strategico e degli scenari di sviluppo dell'area Mirabilia si rende necessario al fine di presentare la manifestazione di interesse utile all'inserimento della proposta progettuale nel Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, e per poter ottenere dalla Regione Veneto il riconoscimento di progetto di interesse strategico ed in quanto tale beneficiario di una corsia autorizzativa accelerata prevista dall'art. 32 della L.R. 35/2001 e riconfermata nella L.R. 14/2017.

Il processo progettuale

2016

MIRABILIA 2.0 IDEA PROGETTO

Elaborazione di un potenziale scenario di sviluppo per l'area di proprietà Mirabella Ltd e le aree ad essa limitrofe



2017

MIRABILIA 2020 OBIETTIVI DELL'INCARICO DI ADEGUAMENTO

Ridefinizione dell'ambito di intervento, limitandolo alle sole aree di proprietà di Mirabella Limited

Adeguamento della proposta progettuale alle ipotesi di assetto infrastrutturale che investirà l'ambito di intervento e le aree limitrofe nel prossimo decennio

Elaborazione di più scenari di assetto insediativo e paesaggistico nel rispetto delle indicazioni del P.A.T. e del P.A.Q.E.

Inquadramento territoriale



L'ambito di intervento e il suo contesto

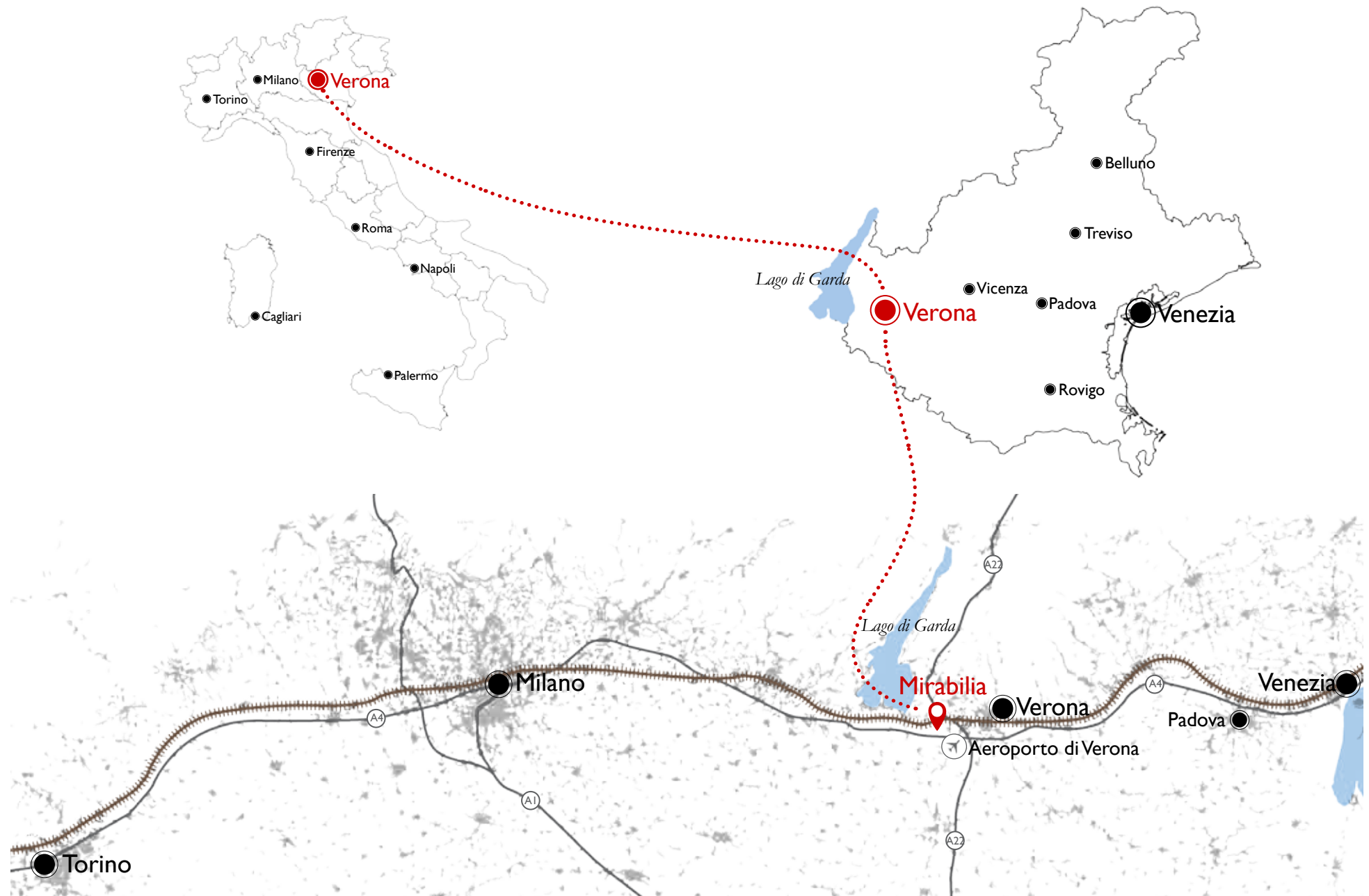
La Green Landscape Economy come modalità di approccio

Un nuovo approccio alla sostenibilità, nel quale il **paesaggio**, elemento di indubbia identità, possa giocare un **ruolo di primaria importanza**, partendo dal presupposto che **ogni nuovo progetto di trasformazione del territorio diventi un tassello di recupero ambientale**, cercando di trarre il maggior vantaggio possibile dall'esistente e mettendo a sistema il contorno. Il paesaggio, perduta la sua connotazione ornamentale-passiva che una logica compensativa gli attribuiva, diventa un elemento centrale nelle nuove politiche di sviluppo, alla ricerca di un rinnovato rapporto con il nostro territorio. L'obiettivo è elaborare strategie di intervento che mirano alla **valorizzazione delle risorse esistenti e all'attivazione di sinergie tra le diverse azioni progettuali** per migliorare l'efficienza, l'operatività e l'economicità dell'intero processo.

Andreas Kipar



Il sito

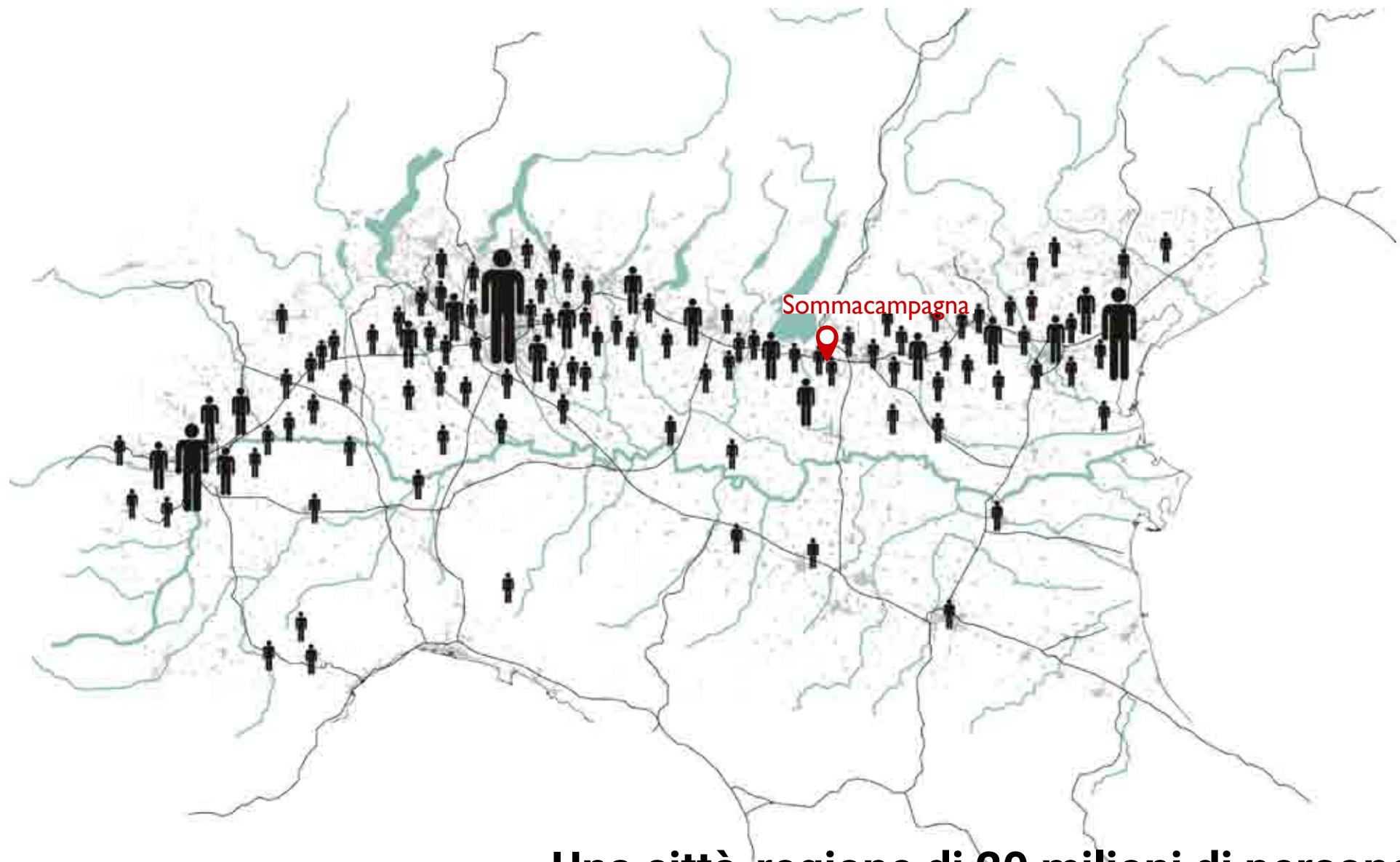


Il Comune di Sommacampagna sulla scia della megalopoli padana



Una fitta rete di infrastrutture

Il Comune di Sommacampagna sulla scia della megalopoli padana

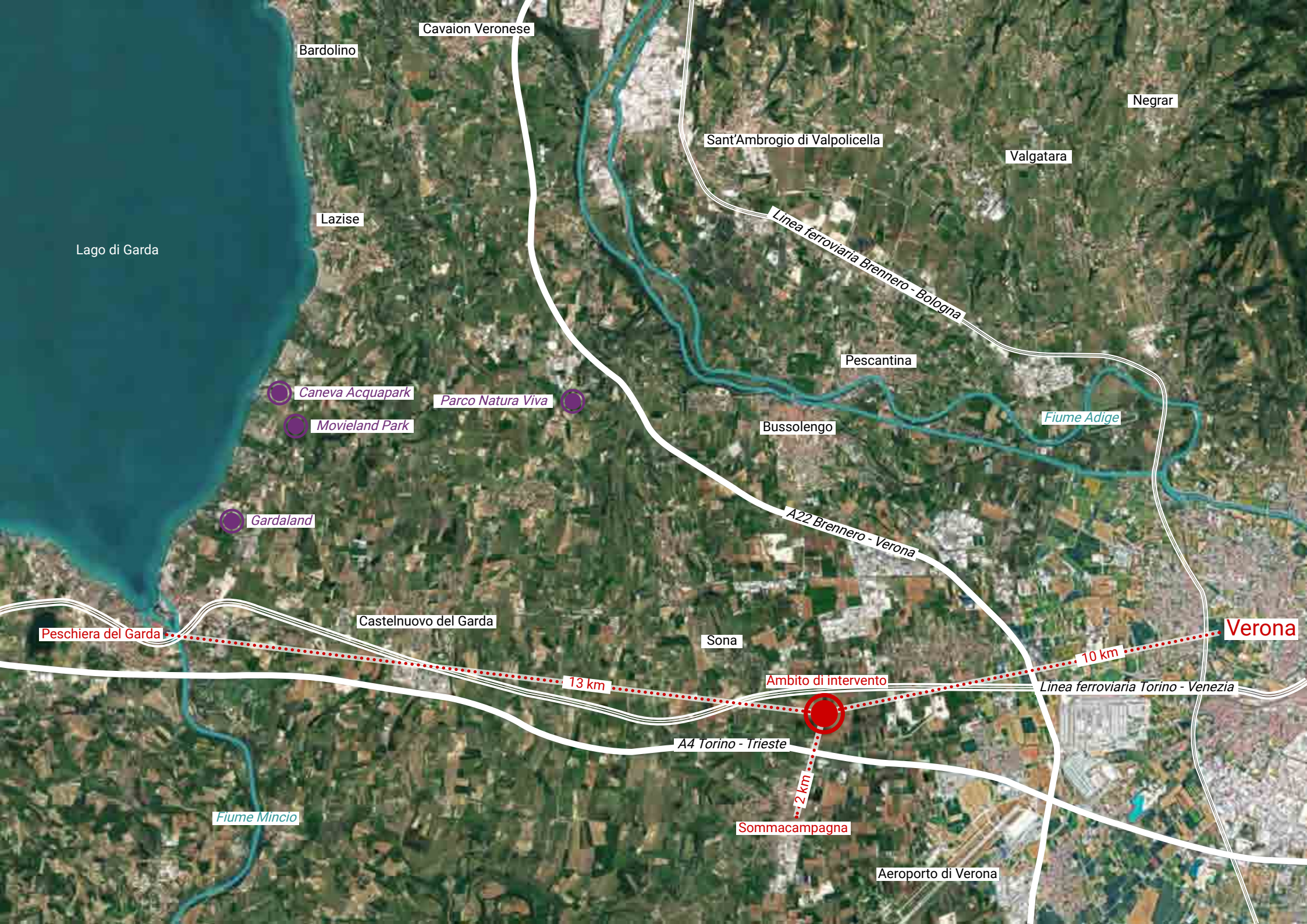


Una città-regione di 20 milioni di persone

Il Comune di Sommacampagna sulla scia della megalopoli padana



Un contesto di alta naturalità



Lago di Garda

Bardolino

Cavaion Veronese

Sant'Ambrogio di Valpolicella

Valgatara

Negrar

Lazise

Linea ferroviaria Brennero - Bologna

Pescantina

Fiume Adige

Caneva Acquapark

Parco Natura Viva

Bussolengo

Gardaland

A22 Brennero - Verona

Peschiera del Garda

Castelnuovo del Garda

Sona

Verona

13 km

Ambito di intervento

10 km

Linea ferroviaria Torino - Venezia

A4 Torino - Trieste

2 km

Sommacampagna

Fiume Mincio

Aeroporto di Verona

Il paesaggio gardesano come catalizzatore del turismo

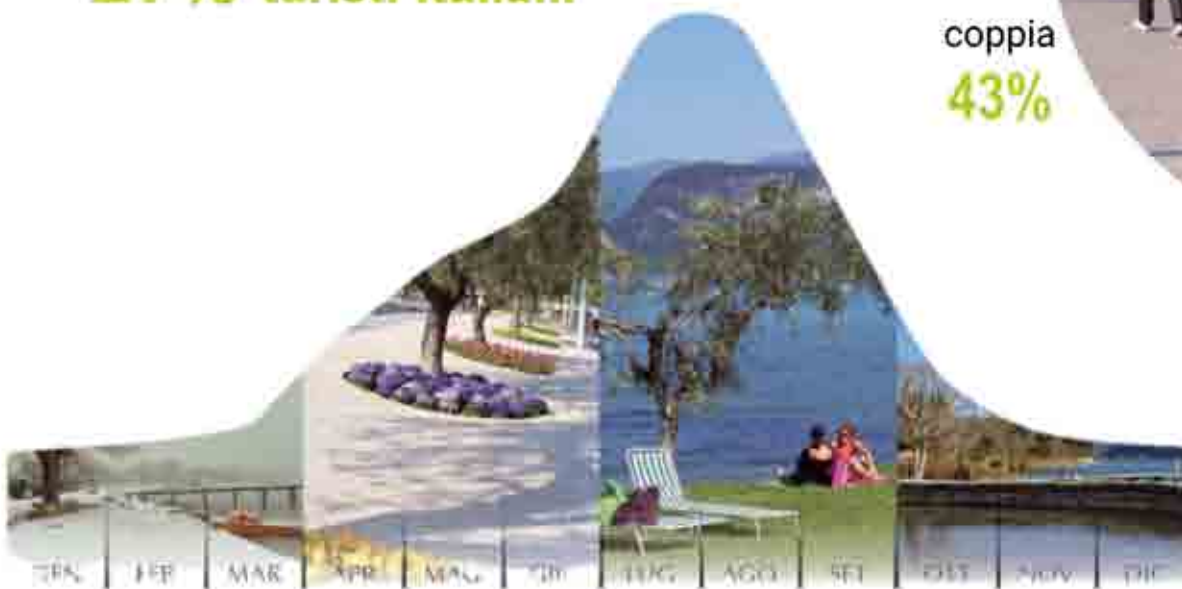
11 MILIONI di turisti all'anno



73% turisti stranieri



27% turisti italiani



coppia
43%



famiglia
43%

altro
14%

L'evoluzione del concetto di turismo





Lungolago

Divertimento,
sport
e relax





Verona

Città d'arte,
di fiere
e di vigneti





Sommacampagna

Superficie: 40,83 km²

Abitanti: 14.857

Frazioni: Caselle, Custoza





Santuario Madonna di Monte | Sommacampagna

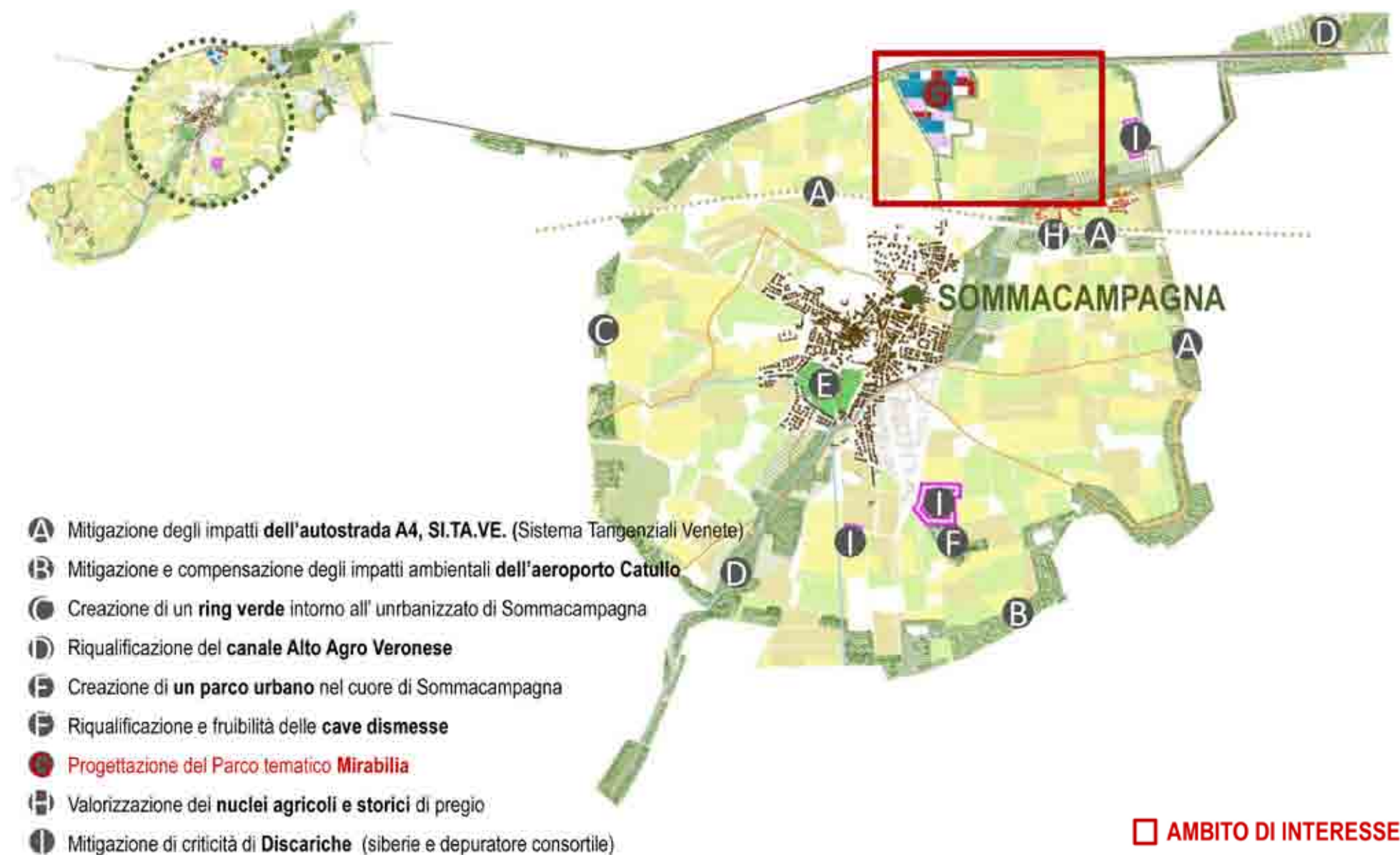
Sommacampagna Verdi Orizzonti

Scenari di sviluppo paesistico-ambientale | LAND srl 2010

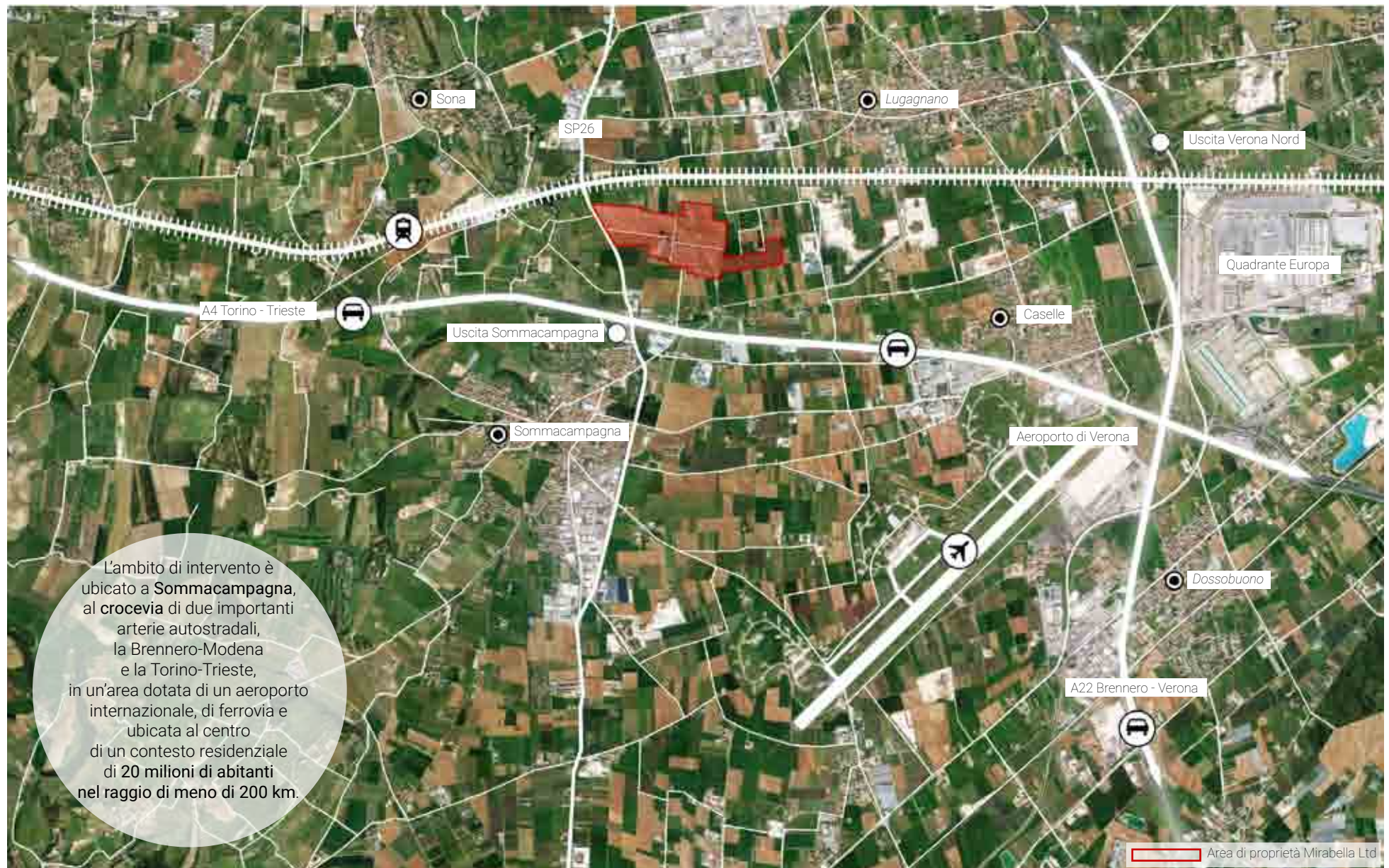


Sommacampagna Verdi Orizzonti

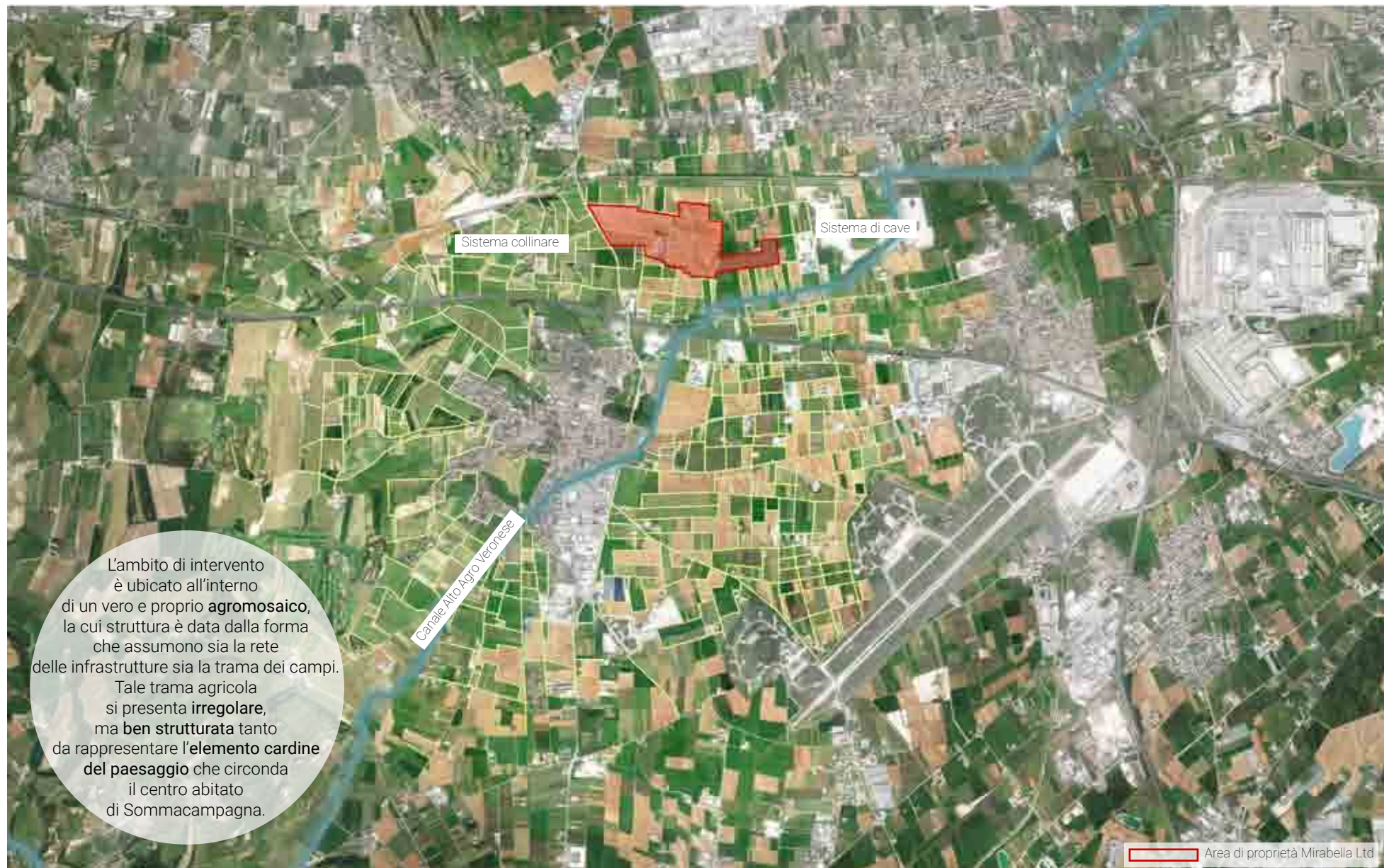
Scenari di sviluppo paesistico-ambientale | LAND srl 2010



Il sistema infrastrutturale



Il sistema paesaggistico-ambientale

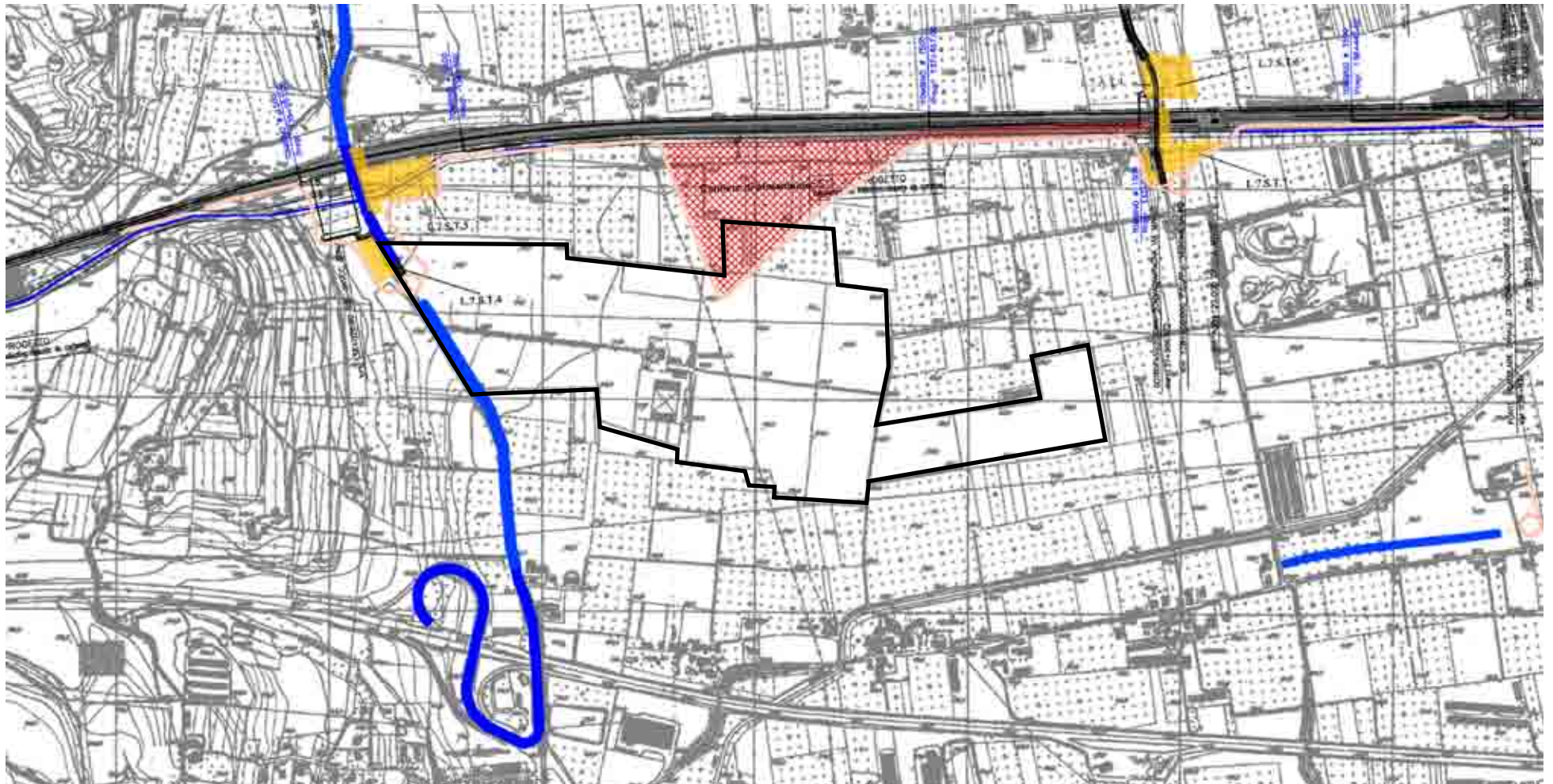
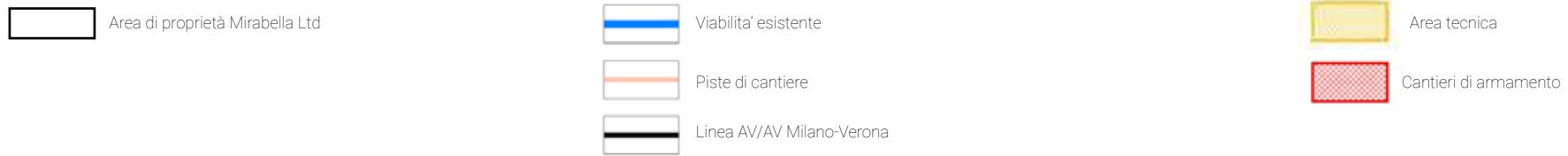


Inquadramento programmatico

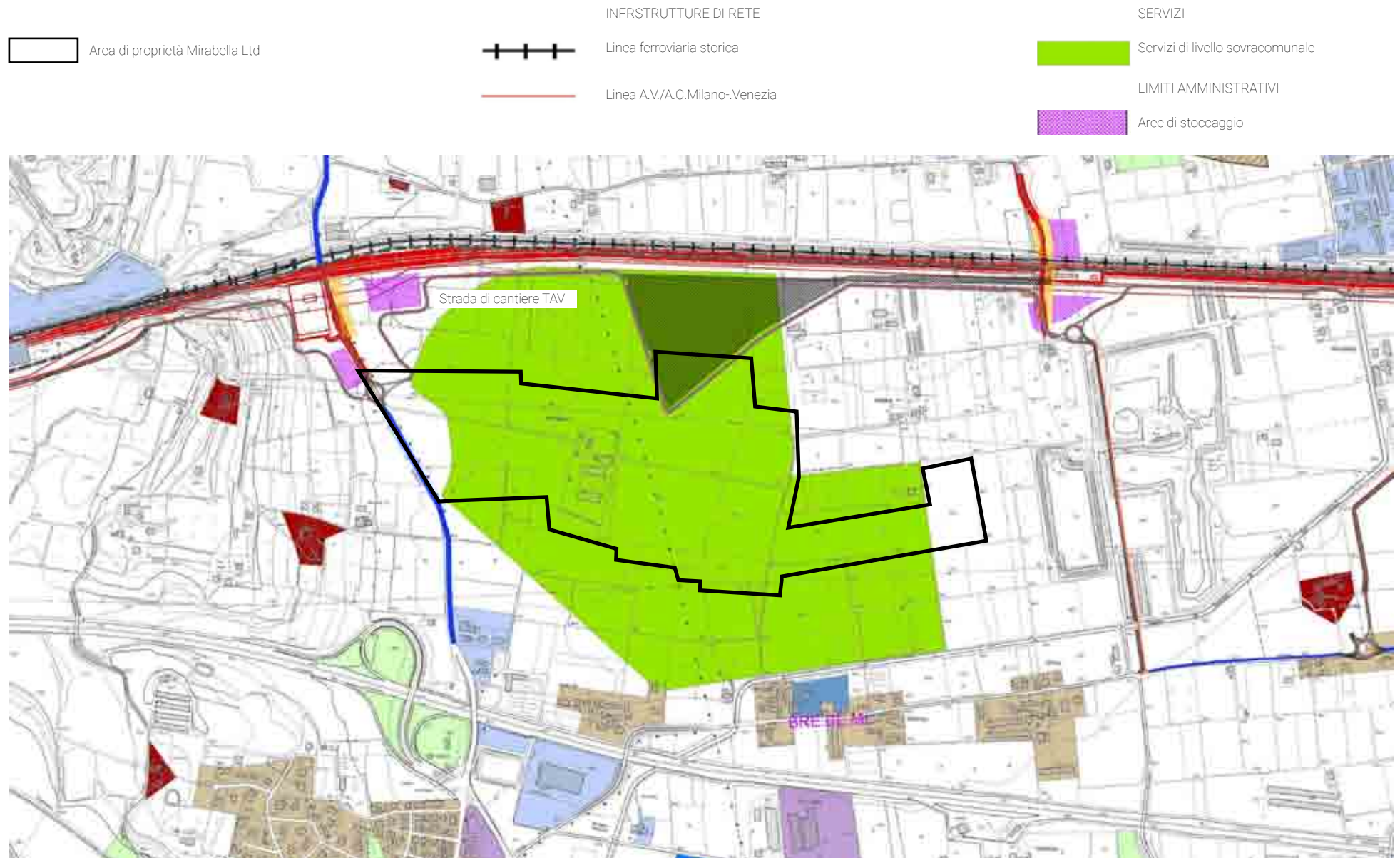


Il sistema infrastrutturale ed insediativo

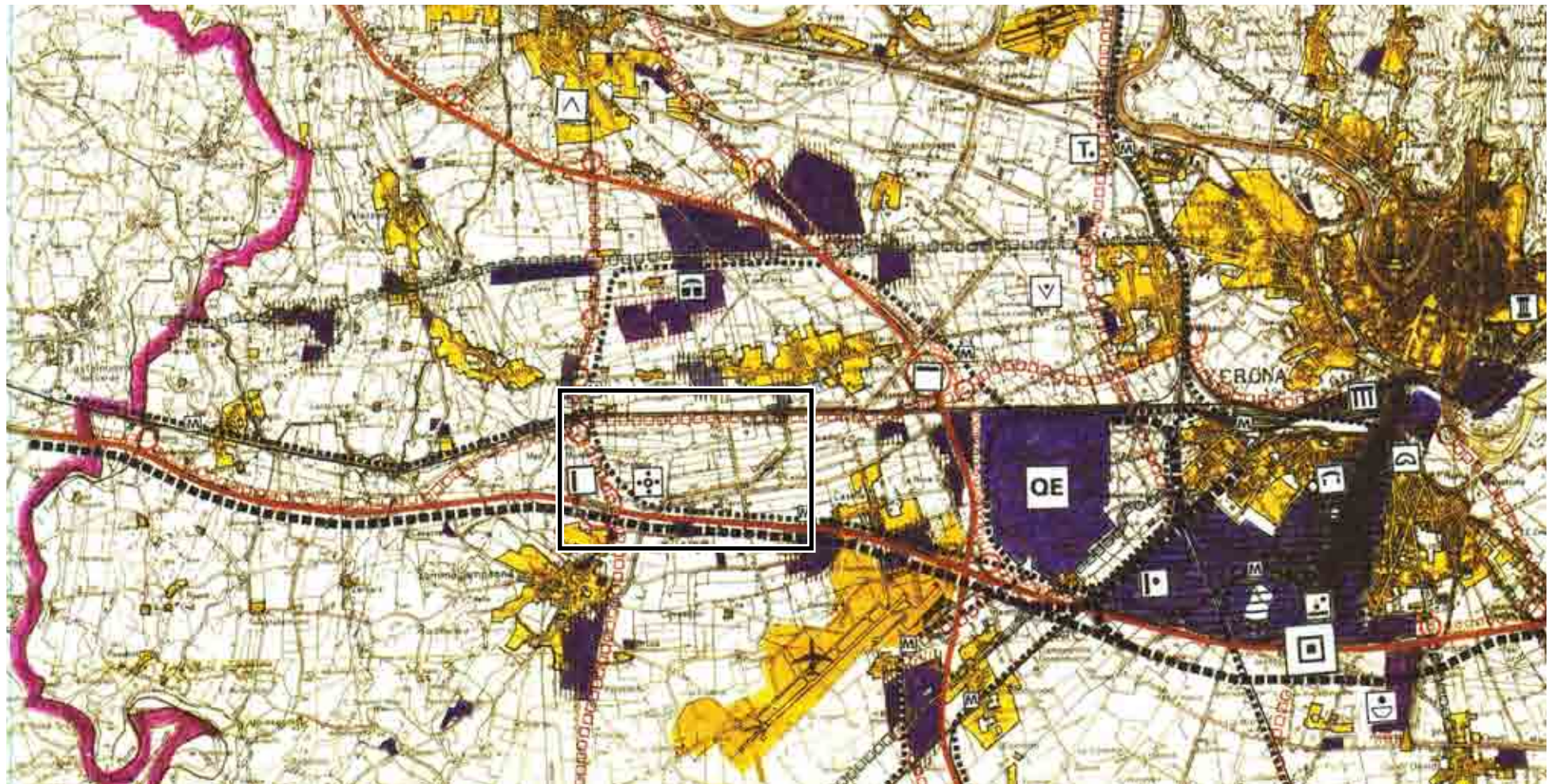
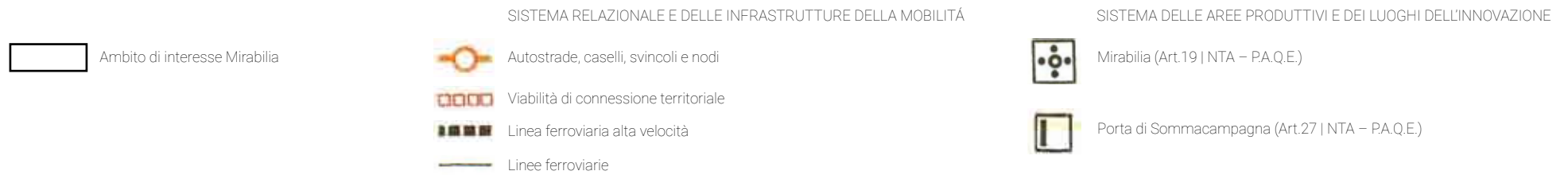
TAV | Linea A.V./A.C. Torino-Venezia -- Tratta Milano-Verona -- Lotto funzionale Brescia-Verona



TAV | Linea A.V./A.C. Torino-Venezia -- Tratta Milano-Verona -- Lotto funzionale Brescia-Verona



P.A.Q.E. | Piano d'Area Quadrante Europa



P.A.Q.E. | Piano d'Area Quadrante Europa

Art. 19 | MIRABILIA

Il Mirabilia, come indicato nella tav. 1 del piano di area, è situato nel territorio del Comune di Sommacampagna ed è costituito da un **sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero**, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica.

Direttive

Il Comune, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- a) individua, classifica e disciplina le aree da destinare al Mirabilia, di cui al comma precedente;
- b) disciplina le diverse attività e funzioni;
- c) prevede una **connessione tra i nuovi interventi**, la struttura insediativa esistente e il sistema storico-ambientale presente;
- d) organizza dei punti di partenza per la visitazione ciclopedonale ed equituristica lungo gli itinerari locali, da attrezzare convenientemente;
- e) prevede una **corretta organizzazione del sistema viabilistico alle diverse scale**, in stretta connessione con la Porta di Sommacampagna, di cui all'articolo 27 delle presenti norme;
- f) indica i criteri costruttivi e di intervento sulle aree e sui manufatti al fine di garantire un corretto inserimento e rispetto dell'ambiente, nonché eventuali misure di mitigazione.

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 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. **Le superfici coperte non devono essere superiori al 20% della superficie territoriale.**

ARTICOLO 27 | PORTE DELLA CITTÀ

Le Porte della Città, individuate dagli accessi autostradali, come indicate nella tav. n. 1 del piano di area, costituiscono **aree attrezzate a servizi di scala territoriale.**

Il piano di area indica le seguenti porte:

1. Porta Quadrante Europa, situata nella zona settentrionale, in Comune di Verona;
2. Porta della Musica, situata nella zona orientale in Comune di S. Martino Buon Albergo;
3. Porta del Magnete, situata nella zona centrale, in Comune di Verona;
4. Porta della Rocca dei Nogarole, situata nella zona meridionale, in Comune di Nogarole Rocca;
- 5. Porta di Sommacampagna, situata nella zona occidentale, in Comune di Sommacampagna.**

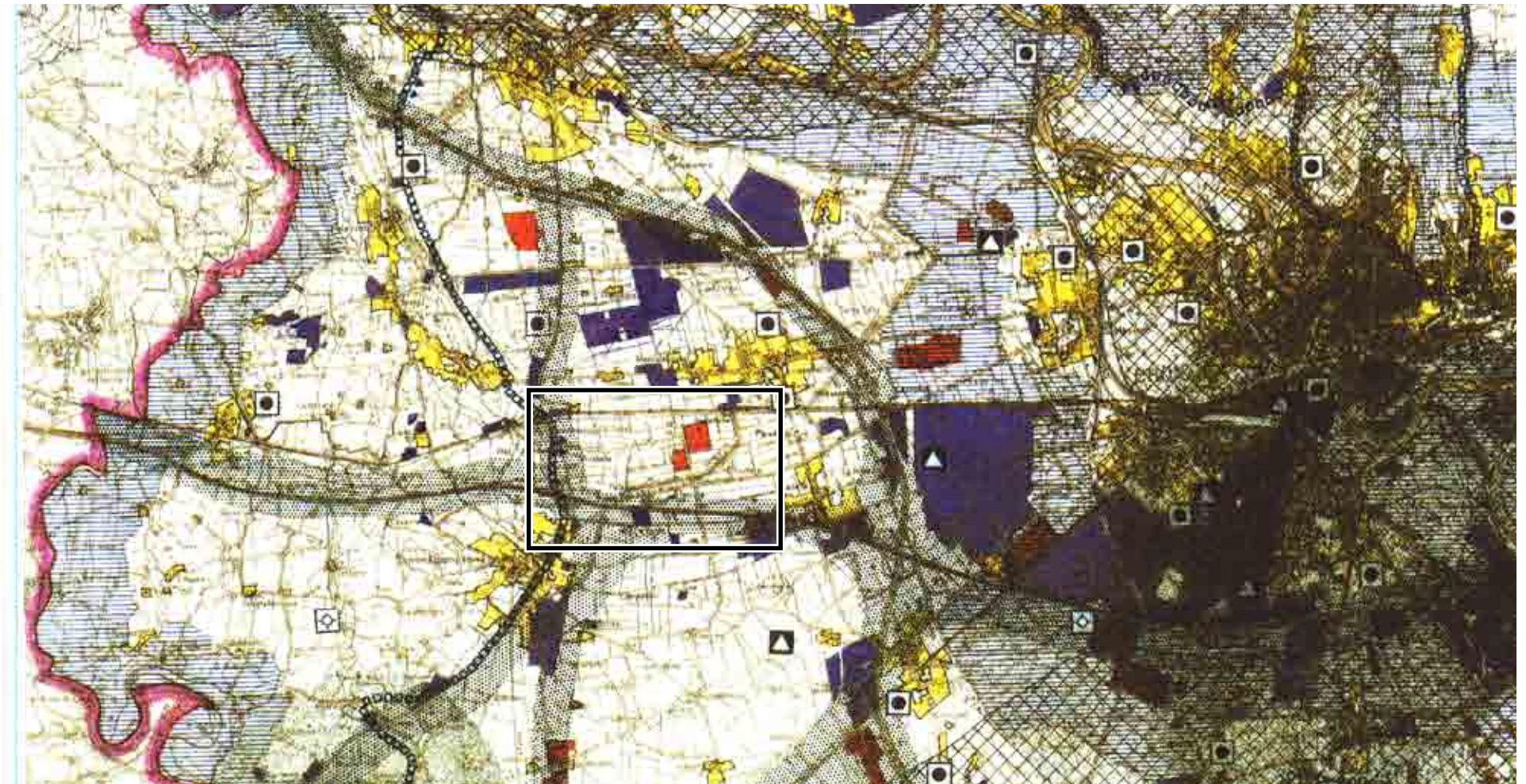
Per ciascuna di queste porte vengono indicate le funzioni a scala territoriale prevalenti.

Direttive

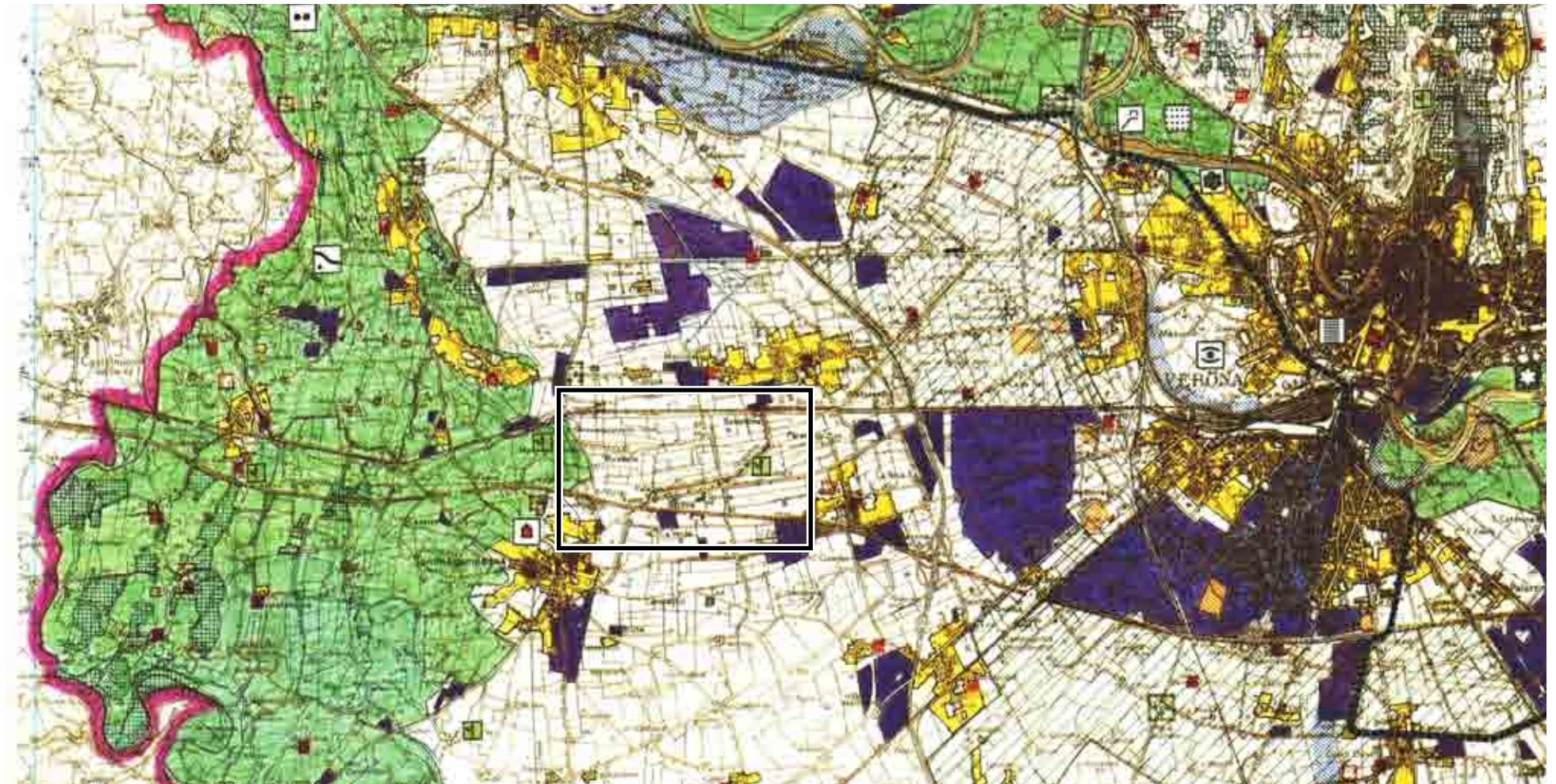
I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, individuano, classificano e disciplinano le aree da destinare alle funzioni indicate dal piano di area, al fine anche di **assicurare l'integrazione del sistema della mobilità con quello informativo e multimediale di livello urbano e metropolitano.**

Il Comune di Sommacampagna, per la Porta di Sommacampagna, prevede la realizzazione di **spazi e strutture in grado di caratterizzare la Porta come nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo**, in relazione con quanto specificato all'articolo 19 per il Mirabilia.

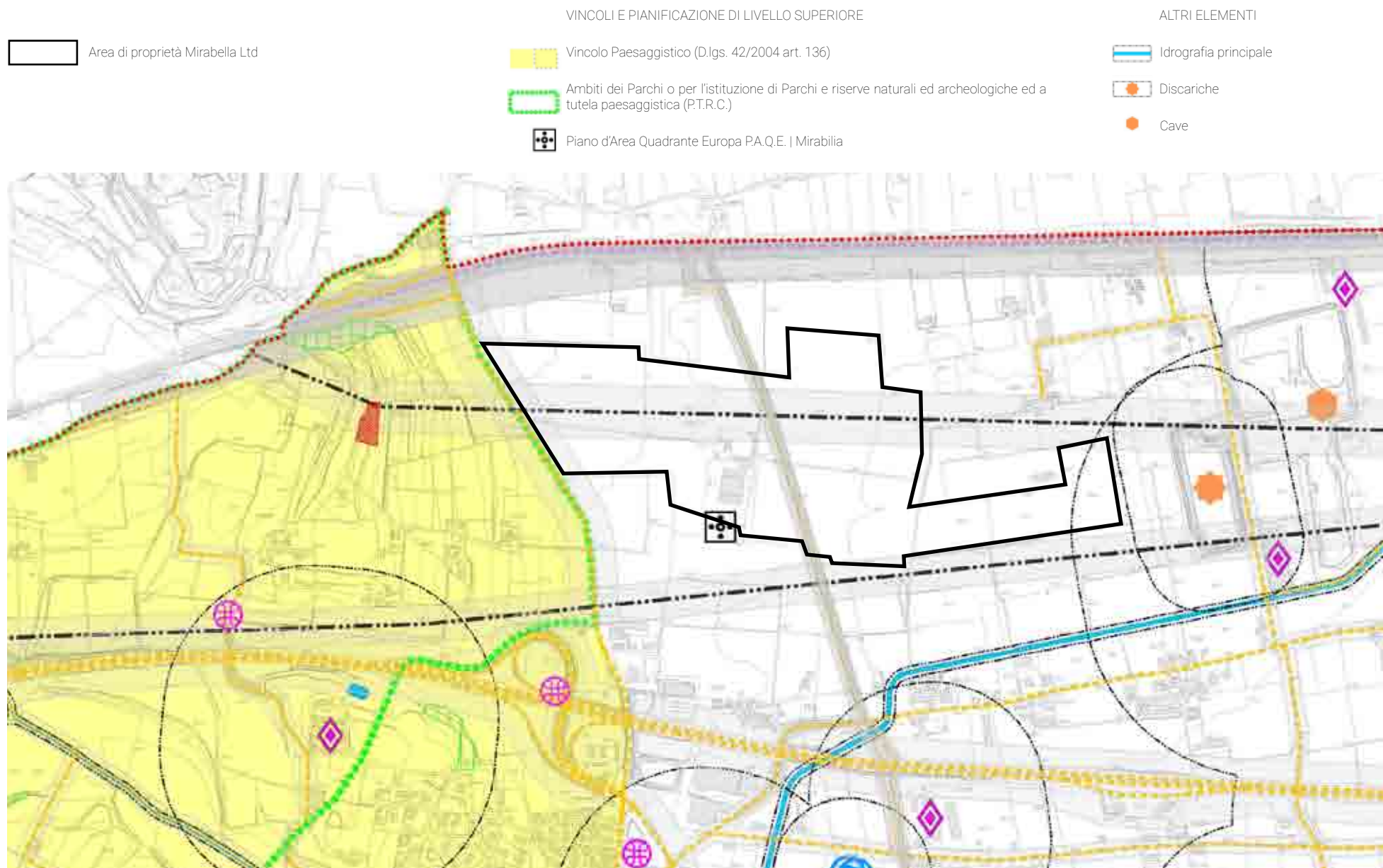
P.A.Q.E. | Piano d'Area Quadrante Europa



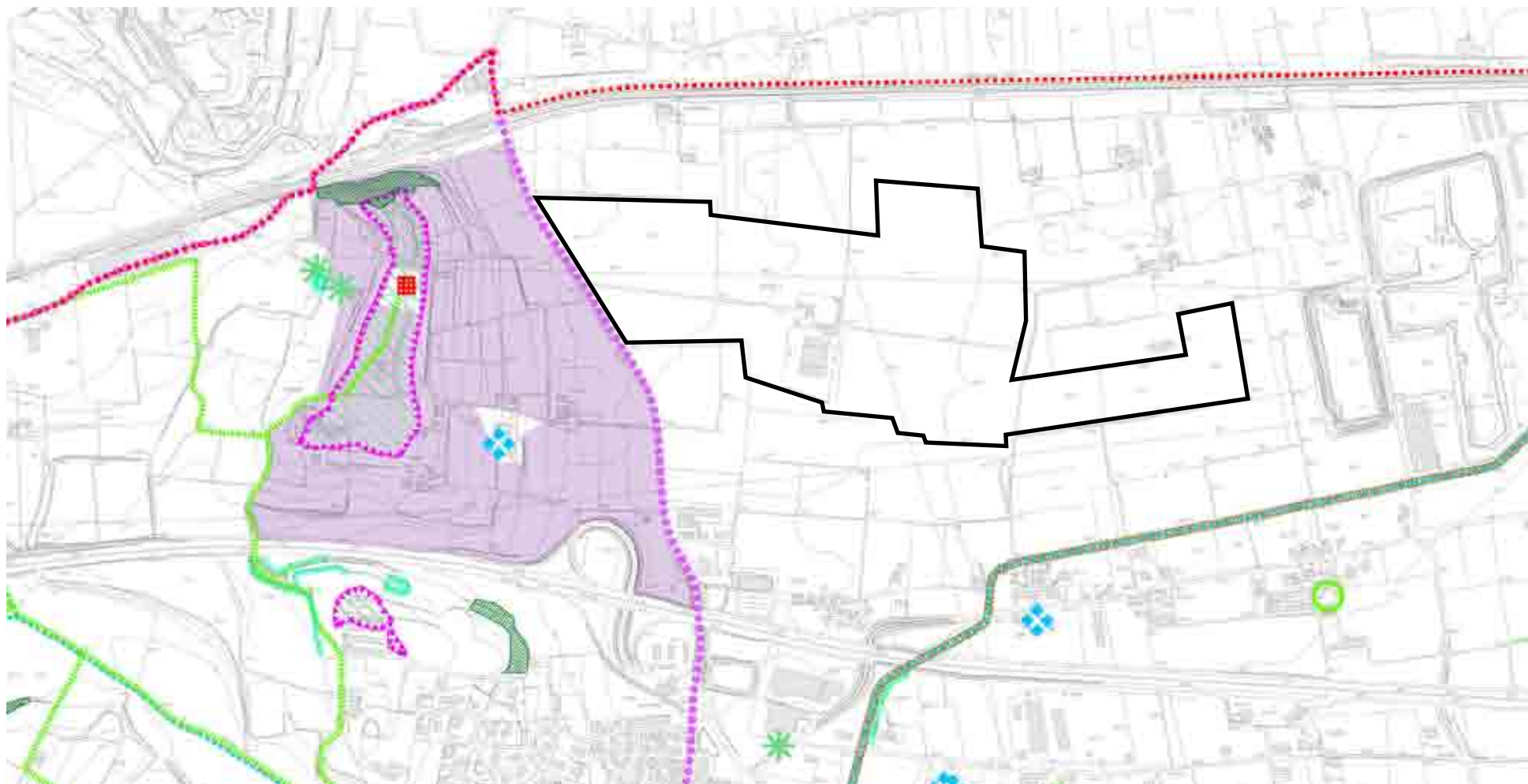
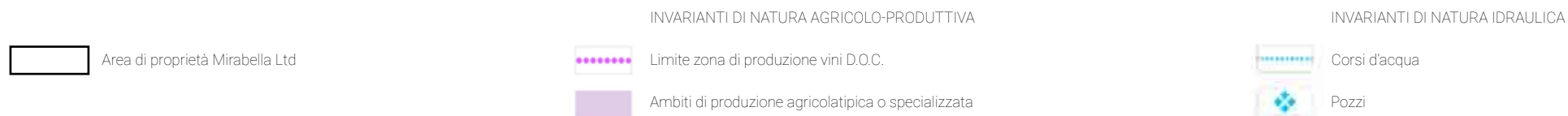
P.A.Q.E. | Piano d'Area Quadrante Europa



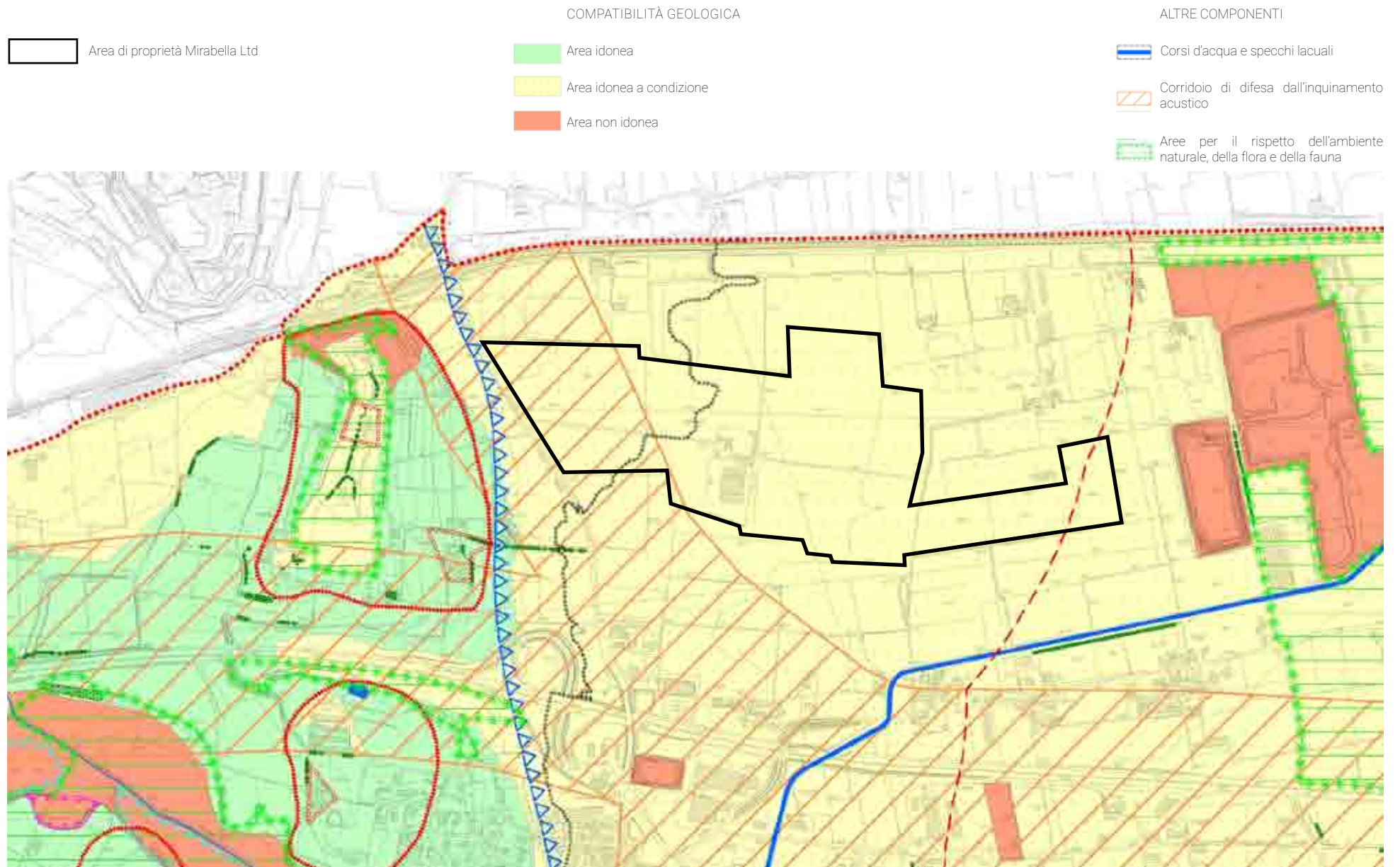
P.A.T. Piano di Assetto Territoriale





P.A.T. Piano di Assetto Territoriale





P.A.T. Piano di Assetto Territoriale



P.A.T. Piano di Assetto Territoriale

-  Area di proprietà Mirabella Ltd
-  Ambito di interesse Mirabilia

- AZIONI STRATEGICHE
-  Infrastrutture e attrezzature di maggior rilevanza di progetto (Art.8 o-p | NTA – P.A.T.)
 -  Corridoio progettazione infrastrutture sovracomunali (Art.8 q | NTA – P.A.T.)

- VALORI E TUTELE
-  Coni visuali (Art.8 v | NTA – P.A.T.)

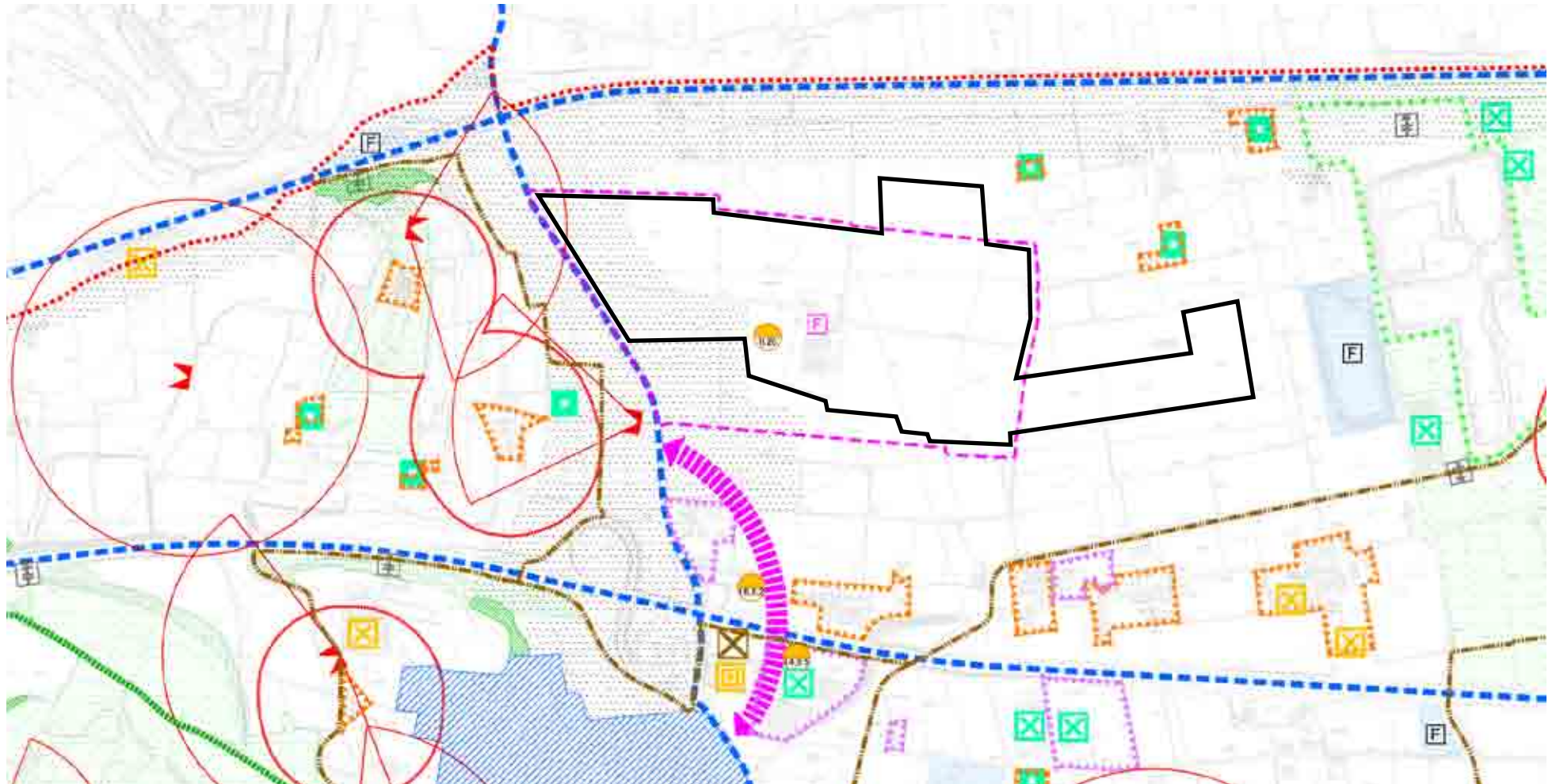


Tavola 4 | Carta della Trasformabilità del Piano d'Assetto territoriale

P.A.T. Piano di Assetto Territoriale

Art. 8 | SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

o | Infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza

Le infrastrutture rappresentate sono quelle esistenti e in progetto e la rappresentazione nella Carta della Trasformabilità ha valore puramente descrittivo. Il P.I. provvederà a precisarne collocazione e dimensioni in applicazione delle previsioni del P.A.T.. La nuova attrezzatura di livello sovracomunale indicata in A.T.O. 7 si riferisce al Parco Tematico "Mirabilia" previsto dal P.A.Q.E. le cui caratteristiche dimensionali, funzionali, progettuali devono obbedire alle seguenti prescrizioni:

- le superfici commerciali di vendita non possono superare i mq 2.500 di superficie lorda di pavimento e devono essere destinate unicamente alla offerta di prodotti attinenti al tema del Parco;

- ai fini del dimensionamento degli standard e degli oneri di urbanizzazione, le strutture del Parco, fatta salva la parte turistico-ricettiva, vengono assimilate a **superfici commerciali**;

- l'altezza massima non deve superare i m 10, e i m 20 per la parte turistico-ricettiva;

- il volume massimo della struttura turistico-ricettiva non deve superare i mc 20.000;

- il limite di profondità delle strutture interrato, in deroga al limite generale di m 6, è in questo caso portato a m 10;

- la realizzazione della struttura deve essere preceduta da una **progettazione complessiva del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale**, concordata ed approvata all'interno di un opportuno accordo procedimentale, dai comuni di Sona, Bussolengo e Verona, e completa delle opere infrastrutturali stradali relative al ribaltamento del casello e all'adeguamento della S.P. n. 26 Morenica;

- il progetto dovrà essere corredato da un preciso quadro economico e cronoprogramma degli interventi viabilistici immediatamente necessari, individuando i costi ed i soggetti attuatori degli stessi, nonché le relative garanzie finanziarie.

p. Infrastrutture di progetto o da potenziare

Rappresentano possibili nuovi collegamenti o infrastrutture esistenti che necessitano ampliamento e **interventi di miglioramento della percorribilità o di protezione**. I collegamenti sono puramente indicativi, mentre il P.I. deve provvedere ad individuare l'ingombro reale e la collocazione sul terreno, per consentire la progettazione esecutiva nel rispetto delle vigenti norme di prevenzione dell'inquinamento acustico. Lungo i collegamenti rappresentati deve essere esercitata una salvaguardia cautelativa sufficiente a garantire le necessarie tolleranze planimetriche.

q. Ambito progettazione infrastrutture sovracomunali

Viene rappresentata con queste linee la fascia di ingombro complessiva della nuova linea ferroviaria di Alta Capacità, della nuova strada statale n°11 e/o nuova tangenziale del sistema veneto, del trasferimento del casello di Sommacampagna, e del nuovo sistema viario previsto per l'interconnessione autostrade A4 e A22 e relativo nuovo casello, comprese le relative fasce di rispetto, con la riserva relativa al fatto che per la S.S. 11 e/o tangenziale non è stato fornito un progetto definitivo o studio di fattibilità ma solo una intenzione di massima.

La fascia rappresentata dovrebbe essere sufficiente a contenere la necessaria salvaguardia. In questo ambito sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a) e b) del D.P.R. 380/2001 sull'edificato esistente, mentre per gli interventi di cui alle lettere c) e d) (senza aumento del numero delle unità immobiliari) è prevista la **rinuncia al plusvalore derivante dall'intervento, con atto notarile. Le aree di tutela del corridoio infrastrutturale coincidenti con le aree destinate al Parco tematico Mirabilia devono essere messe a disposizione gratuitamente per la realizzazione delle previste infrastrutture, con trasferimento della capacità edificatoria.**

P.A.T. Piano di Assetto Territoriale

Art. 15 | AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO n° 7

Nuove infrastrutture e attrezzature sovracomunali

Valori specifici

- Alto valore posizionale
- Area di interesse sovracomunale nella pianificazione sovraordinata
- Area strategica per potenziamento infrastrutturale

Fattori limitanti

- Attraversamento elettrodotti
- Cave in esercizio
- Discariche in progetto
- Inadeguatezza viabilistica dell'accesso autostradale

Obiettivi per il P.I.

- Realizzazione, adeguamento, e potenziamento infrastrutture esistenti (Alta Capacità ferroviaria e viabilità regionale)
- Spostamento e potenziamento casello autostradale, anche come condizione per realizzazione parco tematico
- Realizzazione Parco Tematico Mirabilia
- Parco urbano nelle aree di cava da recuperare

Carico urbanistico attuale

- Superficie territoriale mq 3.097.426
- Volume edificato mc 194.446
- Indice territoriale mc/mq 0,06
- Volume uso abitativo mc 37.853
- Residenti (30/11/07) 158
- Mc/ab mc 239,58
- Famiglie residenti n.d.
- Alloggi esistenti 87
- Aree a standard esistenti mq. 0
- Standard esistente mq/ab 0
- Volume edificabile su lotti liberi mc 0
- Abitanti insediabili su lotti liberi (mc/ab 150) 0
- Famiglie insediabili su lotti liberi 0
- Alloggi edificabili e all. non occupati 0 e 0

Carico insediativi aggiuntivo

- Incremento residenziale (ab. 3) mc 400
- Incremento servizi sovracomunali MIRABILIA (s.l.p.) mq 330.000
- Incremento produttivo mq 0
- Incremento turistico mc 20.000

Standard urbanistici aggiuntivi

- Residenziale (mq 90) mq/ab 30
- Commerciale/direzionale (mq 330.000), mq/ab 110.000,0
- Produttivo (mq 0) mq/ab 0
- Turistico (mq 3.000) mq/ab 1000

TOTALE (mq 333.090) mq/ab 111.030

Prescrizioni e vincoli

Sintesi programmatica

I numeri per la realizzazione del futuro Parco Tematico Mirabilia

Sistema infrastrutturale

Progettazione complessiva del sistema dei trasporti e della viabilità alle diverse scale

Il progetto dovrà includere le opere infrastrutturali stradali relative a:

- ribaltamento del casello della A4
- conseguente adeguamento della S.P. 26 Morenica

Le aree di tutela del corridoio infrastrutturale coincidenti con le aree destinate al parco tematico Mirabilia devono essere messe a disposizione gratuitamente per la realizzazione delle previste infrastrutture, con trasferimento della capacità edificatoria.

Sistema insediativo

St = 60 Ha ca = 600.000 mq ca

$Sp \geq 25\% St \rightarrow Sp \geq 150.000 \text{ mq}$

$Sc \leq 20\% St \rightarrow Sc \leq 120.000 \text{ mq}$

$Scmv \leq 2500 \text{ mq di SIp}$

SIp servizi sovracomunali = 330.000 mq

$V_{\text{max}} \text{ edificato turistico-ricettivo} \leq 20.000 \text{ mc}$

$H_{\text{max}} \text{ edificato turistico-ricettivo} \leq 20\text{m}$

$H_{\text{max}} \text{ edificato} \leq 10\text{m}$

St = superficie territoriale

Sp = superficie permeabile

Sc = superficie coperta

Scmv = superficie commerciale di vendita

SIp = superficie lorda di pavimento

Vmax = volume massimo consentito

Hmax = altezza massima consentita



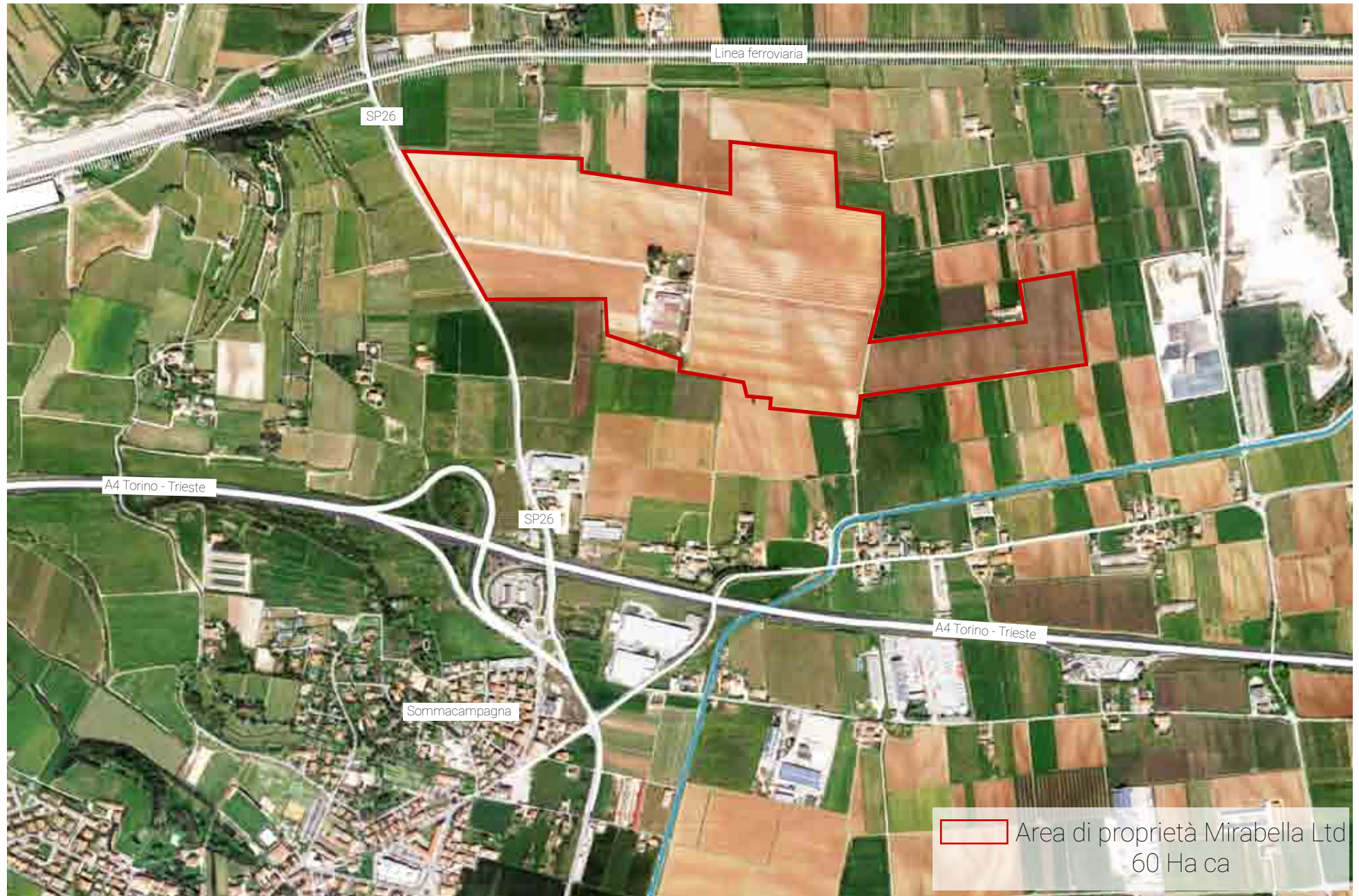
LAND

L'area di proprietà



Lo stato di fatto

L'area di proprietà Mirabella Ltd



L'area di proprietà Mirabella Ltd



L'edificio all'interno della proprietà



I percorsi e i terreni agricoli della proprietà



L'area vista dal Santuario di Madonna del Monte

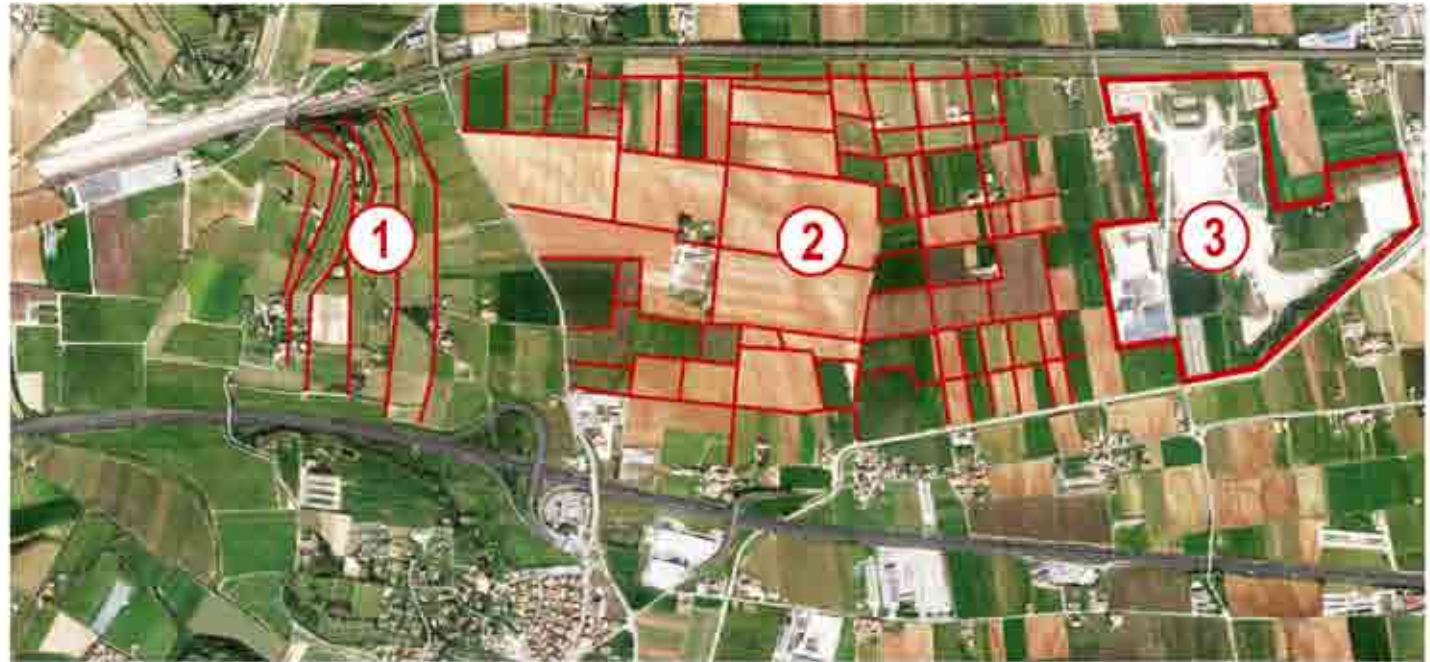


Le potenzialità dell'area

1. SISTEMA COLLINARE
da salvaguardare

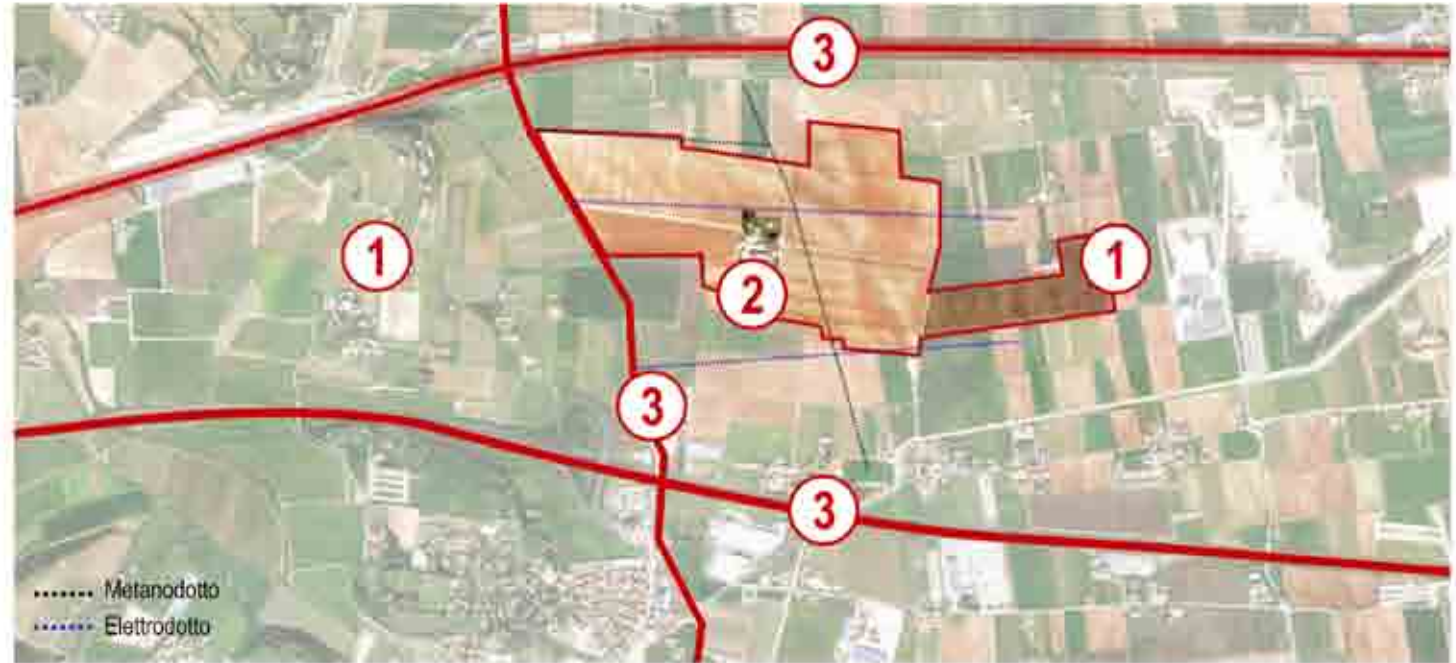
2. TERRITORIO AGRICOLO
ancora sano e ben strutturato

3. SISTEMA DI CAVE
da riqualificare



Le criticità dell'area

- 1. MANCANZA DI UNA RETE**
per la mobilità lenta che
garantisca la fruibilità del
territorio
- 2. DEGRADO**
dell'edificato esistente
- 3. INADEGUATA MITIGAZIONE**
delle infrastrutture





L'area di proprietà vista dal Santuario Madonna di Monte

Mirabilia:

Un passato e un presente da salvaguardare



ma un futuro ancora incerto

Mirabilia 2020



Strategia e scenari di sviluppo

Verso Mirabilia 2020

I paesaggi rurali italiani sono stati sostanzialmente plasmati da tre fattori chiave: la natura, l'agricoltura e gli insediamenti urbani. Il risultato di questo processo continuo è un **mosaico di realtà diverse** che rende il paesaggio italiano unico al mondo per le sue peculiarità. Il progetto per Mirabilia 2020 rappresenta una sfida a livello internazionale: **un momento di rinascita che dà ad un insediamento rurale una nuova identità e un forte riconoscimento e dove il paesaggio diventa un contenitore meraviglioso per vivere nuove esperienze.**

La soluzione elaborata parte da un'attenta analisi dell'area, dalle sue potenzialità e criticità, per arrivare alla delineazione di uno scenario in cui Mirabilia diventa una **nuova centralità forte** per Sommacampagna e per i comuni limitrofi.

Nello scenario proposto, configuratosi in seguito all'analisi del sistema insediativo e del patrimonio vegetale esistente, Mirabilia è a

tutti gli effetti un **parco a tema innovativo**, ben lontano dai tradizionali parchi di divertimento dove la componente ludica prevale nettamente su quella culturale.

Il nuovo parco è infatti orientato alla **multifunzionalità** ed alla **sostenibilità**, ed è pensato come un luogo dove le persone possono imparare, divertirsi, rilassarsi ma anche riflettere sul rapporto tra uomo e natura.

Da questo punto di vista, **il parco accoglie l'eredità di Expo Milano 2015**, un evento che ha unito innovazione e ricerca, tecnologia e business, educazione alimentare e corretta alimentazione, incoraggiando nuovi stili di vita.

Grazie alla vicinanza con l'aeroporto internazionale e con la stazione ferroviaria di Verona e grazie al notevole sviluppo infrastrutturale che interesserà l'area nel prossimo decennio, Mirabilia sarà facilmente raggiungibile dalle principali capitali europee.



Verso Mirabilia 2020

Le azioni strategiche

1

Valorizzare la matrice agricola

Ipotesi di parcellizzazione interna che consente lo sviluppo di un'agricoltura specializzata



Verso Mirabilia 2020

Le azioni strategiche

2

Minimizzare il consumo di suolo

Individuazione di un macro ambito all'interno del quale concentrare le nuove funzioni lungo un asse principale



Verso Mirabilia 2020

Le azioni strategiche

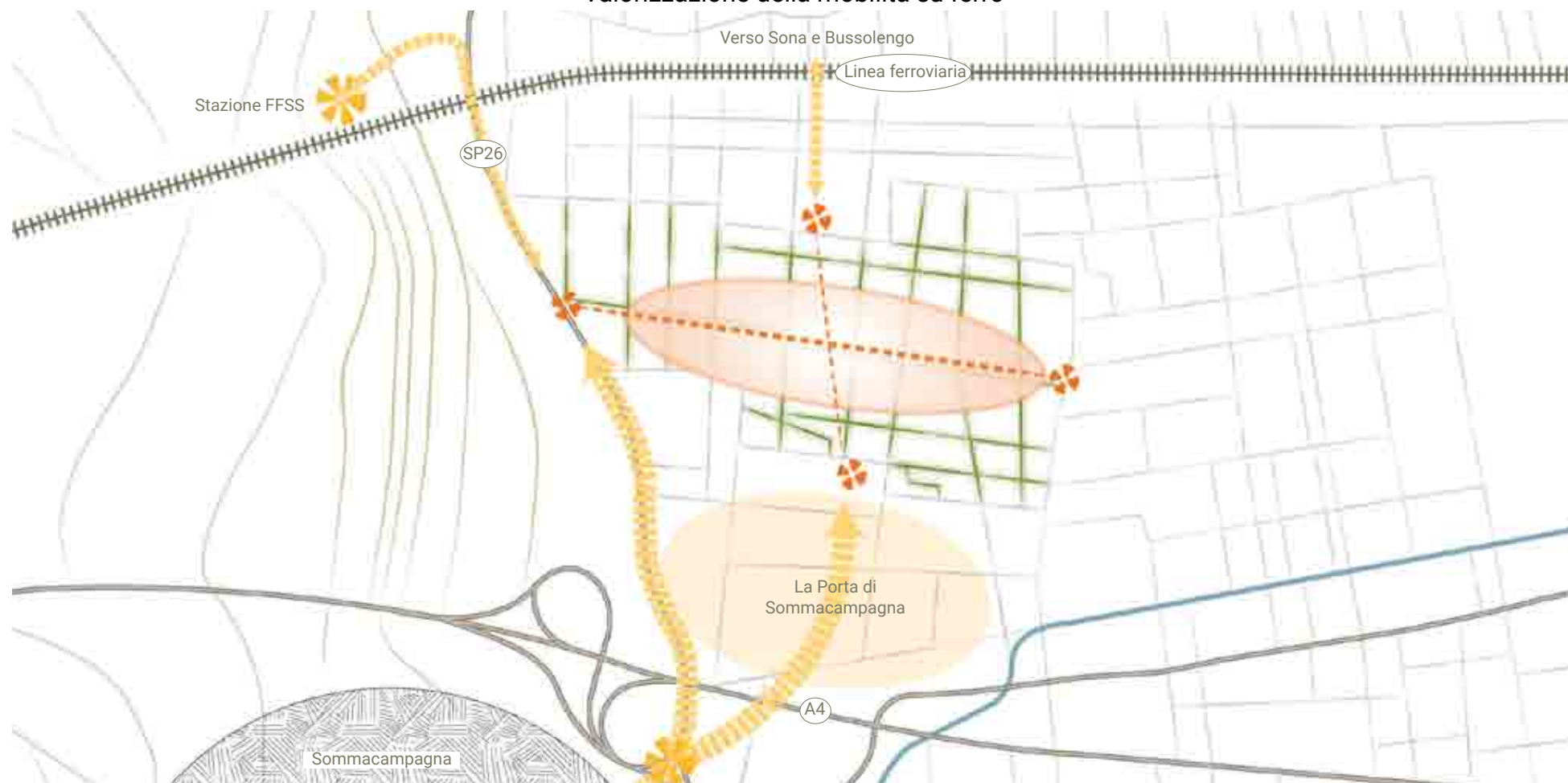
3

Limitare

la previsione di nuove infrastrutture “grigie”

Individuazione degli accessi all’area Mirabilia

Valorizzazione della mobilità su ferro



Verso Mirabilia 2020

Le azioni strategiche

4

Strutturare il territorio attraverso il paesaggio

Costruzione del "sistema paesaggio"
Incremento della rete di percorsi per la mobilità lenta



Verso Mirabilia 2020

Quale futuro?





Verso Mirabilia 2020

**un modello di parco
innovativo e sostenibile
per un bacino di utenza
ampio e diversificato**



Verso Mirabilia 2020

Quale obiettivo?

Nel pieno rispetto dei segni del paesaggio rurale
e della tradizione agricola del luogo,
attribuire una **nuova identità** all'area Mirabilia,
rendendola un **nuovo polo attrattivo multifunzionale**
che si inserisce nel tessuto sociale,
economico e urbanistico di Sommacampagna



Verso Mirabilia 2020

Quale tema?

L'evoluzione del complesso rapporto tra uomo e natura

Le origini



L'armonia



La rottura



La riconciliazione



passato

presente

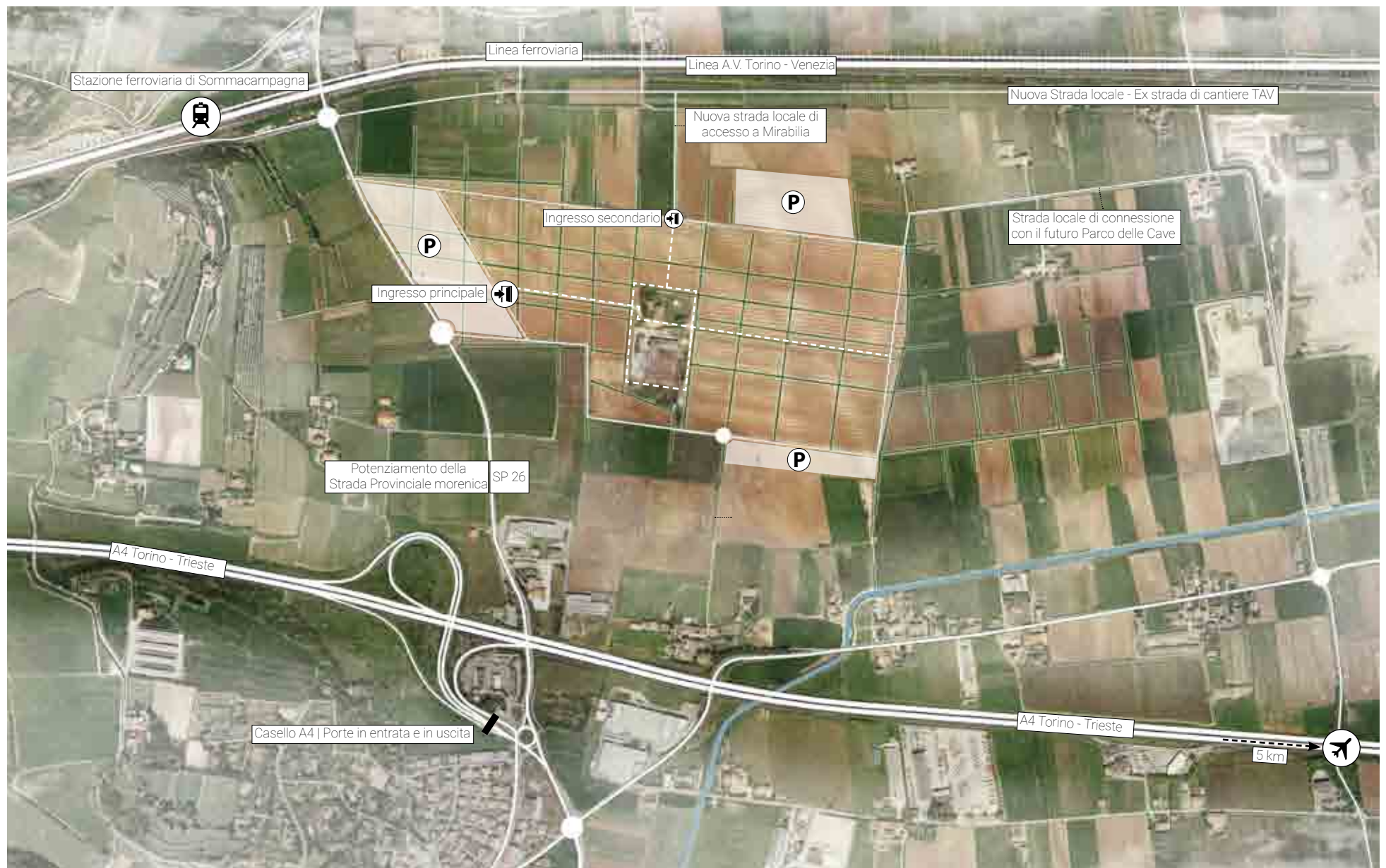
futuro

in cui l'agricoltura specializzata ed innovativa gioca un ruolo fondamentale



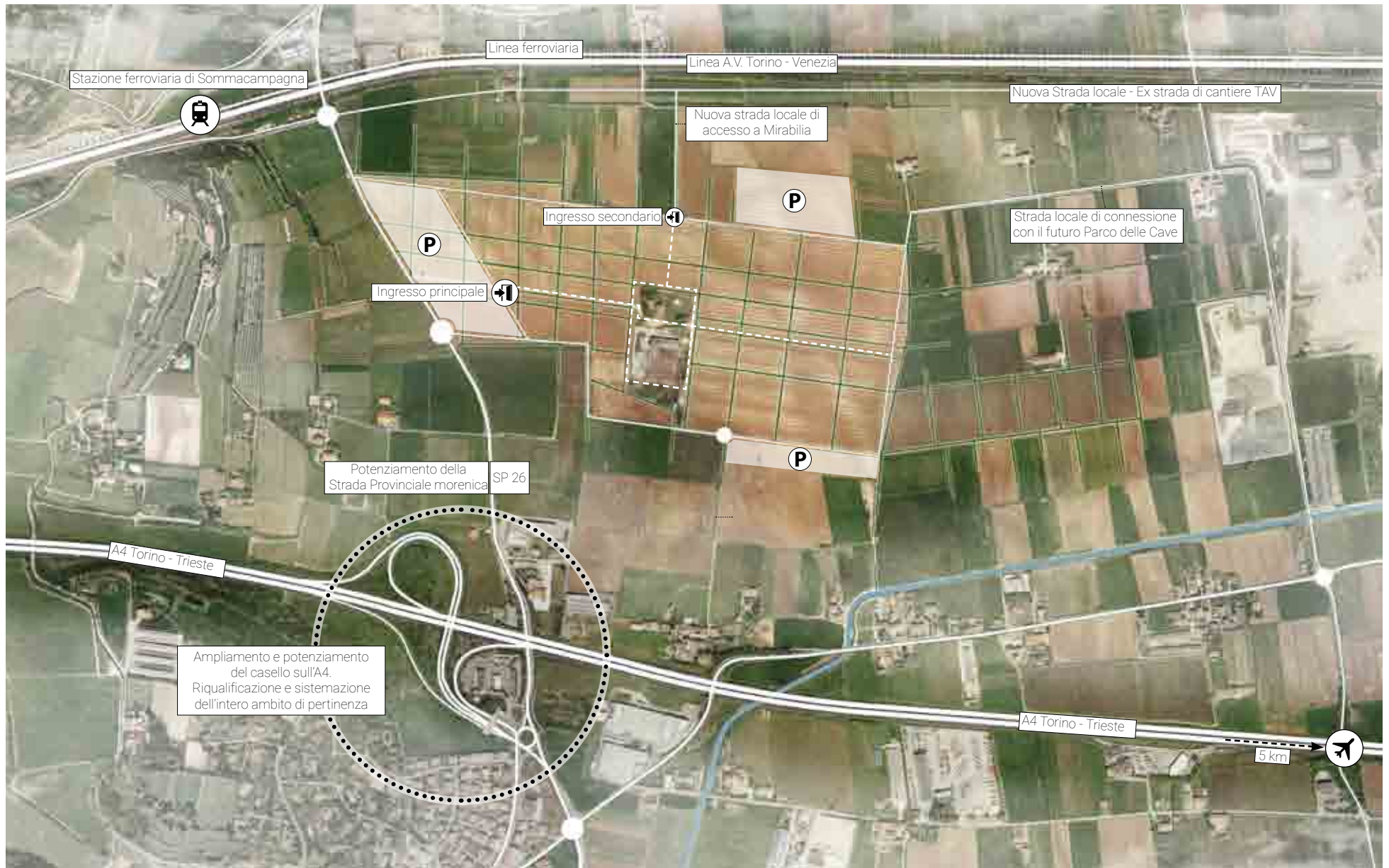
Mirabilia 2020

L'accessibilità | Ipotesi 1 - Potenziamento della viabilità esistente



Mirabilia 2020

L'accessibilità | Ipotesi 2 Potenziamento della viabilità esistente e potenziamento del casello dell'autostrada A4



Mirabilia 2020

Il sistema insediativo | Scenario 1



Mirabilia 2020

Scenario 1 - Il grande parco agricolo



Spazio aperto
300.000 mq ca

Spazio costruito
50.000 mq ca

Principale caratterizzazione:
Parco agricolo attrezzato

Mirabilia 2020

Il sistema insediativo | Scenario 2



Mirabilia 2020

Scenario 2 - Il parco tra agricoltura e innovazione



Mirabilia 2020

Il sistema insediativo | Scenario 3

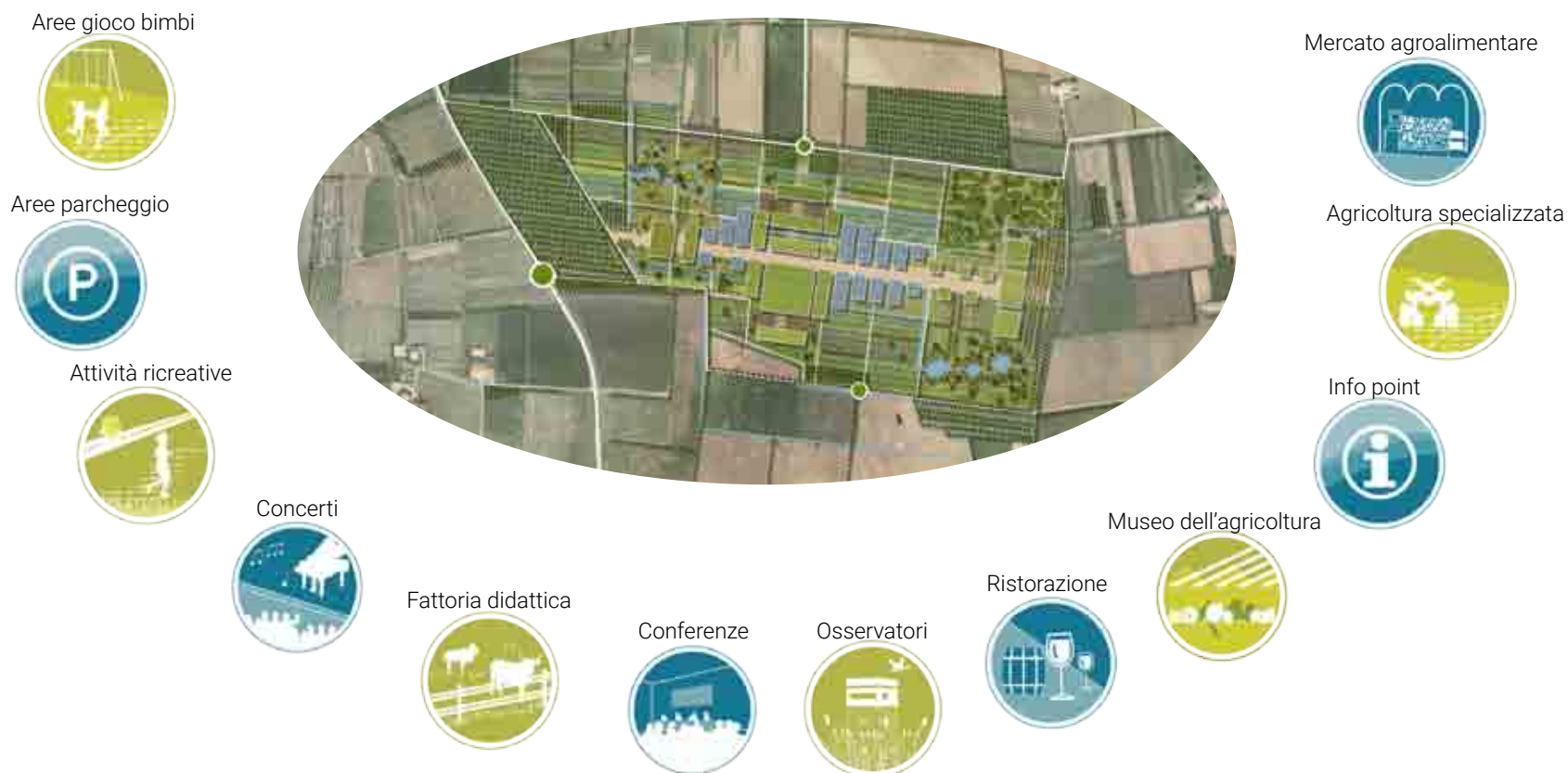


Mirabilia 2020

Scenario 3 - Il parco innovativo multifunzionale



*Un grande parco tematico
che offre l'opportunità di (ri)scoprire
i prodotti locali*



Mirabilia 2020

Le attrazioni principali

1. L'asse connettivo principale



2. Il mercato agroalimentare



3. La città del vino



4. Il museo dell'agricoltura



5. La fattoria didattica



6. Il parco agricolo

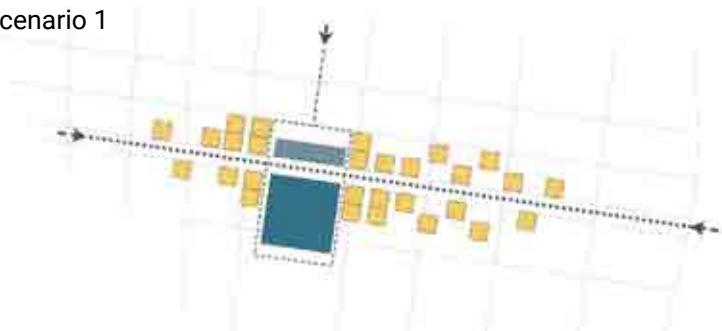


Mirabilia 2020

Gli scenari di sviluppo: sintesi

Area di proprietà Mirabella Ltd = 600.000 mq Area del nuovo parco Mirabilia = 500.000 mq di cui destinati a parcheggi e viabilità 150.000 mq

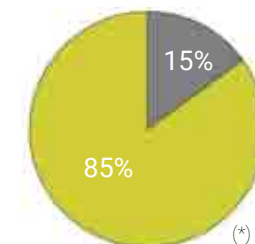
Scenario 1



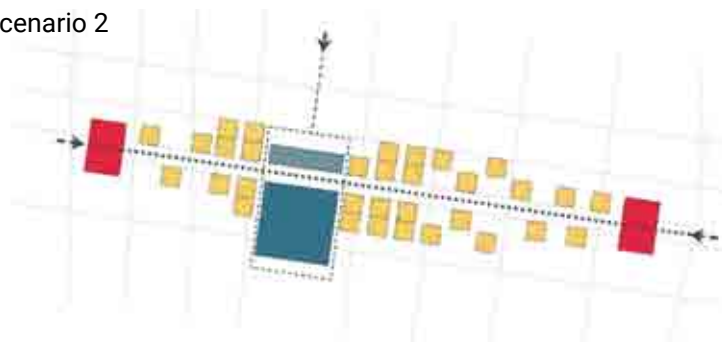
- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Cluster tematici (esposizione)
- Spazio aperto = 300.000 mq ca
- Spazio costruito = 50.000 mq ca
- Slp tot = 50.000 mq ca (**) << 330.000 mq
- H edificato = 5m << 10m Scmv = 2500 mq di Slp

(*) N.B. Le percentuali sono computate su un'area pari a 350.000 mq, ovvero al netto di parcheggi e viabilità

(**) Si ipotizza che l'edificato si sviluppi su un unico livello

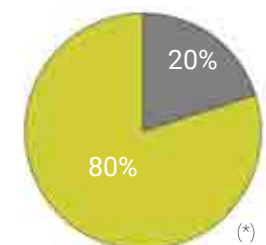


Scenario 2

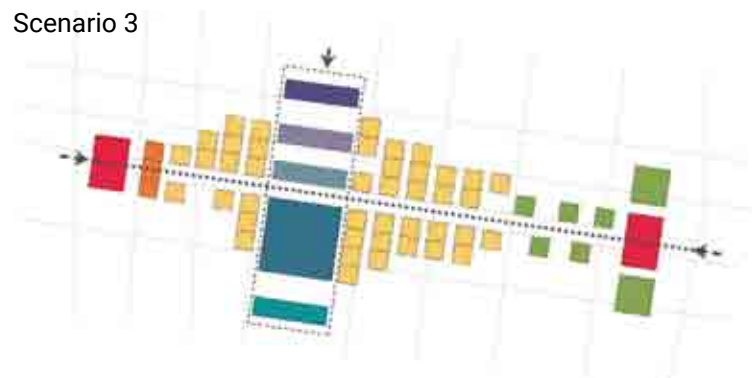


- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Padiglioni tematici (esposizione)
- Funzione turistico-ricettiva 20.000 mc
- Spazio aperto = 280.000 mq ca
- Spazio costruito = 70.000 mq ca
- Slp tot = 80.000 mq ca (***) << 330.000 mq
- H edificato < 10m Scmv = 2500 mq di Slp

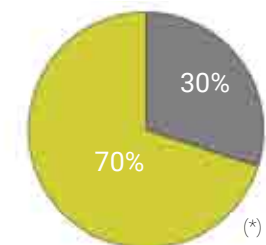
(***) Si ipotizza che parte dell'edificato si sviluppi su più livelli



Scenario 3



- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Padiglioni tematici (esposizione)
- Funzione turistico-ricettiva < 20.000 mc
- Centro di formazione professionale
- Museo dell'agricoltura
- Fattoria didattica
- Impianti al coperto per lo sport e il tempo libero
- Centro congressi
- Spazio aperto = 260.000 mq ca
- Spazio costruito = 90.000 mq ca
- Slp servizi sovracomunali = 150.000 mq ca (***) < 330.000 mq
- H edificato < 10m Scmv = 2500 mq di Slp



Mirabilia 2020

Gli scenari di sviluppo: sintesi critica

Scenario 1



Scenario 2



Scenario 3



POTENZIALITÀ

Alto valore naturalistico e paesistico dell'intervento

Basso impatto ambientale

Previsione di realizzazione a breve termine

Investimento medio-basso



CRITICITÀ

Offerta poco diversificata

Bacino di utenza potenziale mediamente limitato

Alto valore naturalistico e paesistico dell'intervento

Implementazione di servizi ed attività

Completezza dell'apparato di ricezione turistica

Previsione di realizzazione a medio-breve termine

Impatto ambientale di media entità

Investimento medio-elevato

Alto valore naturalistico e paesistico dell'intervento

Diversificazione dell'offerta

Multifunzionalità

Ampliamento del bacino di utenza potenziale

Impatto ambientale di media entità

Previsione di realizzazione a lungo termine

Investimento elevato

Mirabilia 2020: una nuova attrazione per Verona Sommacampagna





MIRABILIA

Lago di Garda

Verso Monaco

Fiume Adige

Verona

Verso Venezia

Verso Milano

Fiume Mincio

LAND

Modelli innovativi di riferimento



Referenze italiane ed internazionali

Nutrire il Pianeta - Energia per la vita

I NUMERI DI EXPO MILANO 2015

Superficie del sito: 110 Ha

Data di apertura: 01-05-2015

Data di chiusura: 31-10-2015

Arco temporale: 184 giorni

Visitatori: 21 000 000

Paesi partecipanti: 140

Eventi realizzati: 5000

Mese di maggior afflusso: settembre

Lavoratori: 20 000 persone

Addetti alla sicurezza: 7000 persone

TEMI DI DISCUSSIONE E OBIETTIVI DELLA MANIFESTAZIONE

Rafforzare la qualità e la sicurezza dell'alimentazione

Assicurare un'alimentazione sana e di qualità a tutti gli esseri umani
per fronteggiare la mortalità infantile e la malnutrizione

Prevenire le nuove grandi malattie della nostra epoca, dall'obesità alle
patologie cardiovascolari, dai tumori

**Innovare con la ricerca, la tecnologia e l'impresa, l'intera filiera
alimentare, per migliorare le caratteristiche nutritive dei prodotti, la
loro conservazione e distribuzione**

Educare ad una corretta alimentazione per favorire nuovi stili di vita

Valorizzare la conoscenza delle tradizioni alimentari
come elementi culturali e etnici

L'eredità di Expo Milano 2015

Un GRANDE LABORATORIO di idee e di spunti di riflessione



Un'OCCASIONE di riscoperta delle antiche tradizioni

Una FINESTRA sul mondo della tecnologia e dell'innovazione



Un'OPPORTUNITÀ di conoscenza di culture di paesi lontani

Fico Eataly World | Bologna

Apertura al pubblico prevista entro il 2017

FICO è una **palestra di educazione sensoriale al cibo e alla biodiversità** per riavvicinare le nuove generazioni e gli adulti di tutto il mondo al mondo agricolo, recuperando il contatto diretto e corporeo con ciò che mangiamo e con l'ambiente naturale in cui viviamo. Obiettivo primario è quello di **educare a scegliere**, educare al consumo, al bene alimentare e ai suoi valori nutrizionali.



Fico Eataly World | Bologna



COLTIVAZIONI E ALLEVAMENTI

La fase zero del buon cibo italiano: la materia prima e la sua biodiversità in più di 10.000 mq.



MERCATI E BOTTEGHE

Il patrimonio culturale delle botteghe artigiane tradizionali rivive nei 10.000 mq che Fabbrica Italiana Contadina gli dedica insieme al mercato biologico.



RISTORAZIONE

Dal campo alla forchetta. Il buon cibo in più di 25 punti di ristoro tra ristoranti tematici e chioschi di street food.



DIDATTICA E FORMAZIONE

Conoscere, imparare un mestiere, divertirsi. 10 aule didattiche dedicate alla scoperta delle filiere agroalimentari.



LABORATORI

I mestieri della trasformazione. Le migliori aziende italiane all'opera in 40 laboratori.



EVENTI E CENTRO CONGRESSI

Un centro congressi di 4.000 mq immerso in un contesto unico agito dalle migliori aziende italiane.

H-Farm | Roncade

Il territorio rurale protagonista in luoghi di innovazione

All'interno di una storica tenuta agricola che si affaccia sulla laguna di Venezia, nel 2005 nasce il progetto H-Farm ad opera di Zanon Architetti Associati. Il progetto si pone l'obiettivo di affermare e validare il proprio modello attraverso il **confronto con i mercati globali** e favorire la nascita di progetti che semplifichino l'utilizzo degli strumenti e dei servizi digitali a persone e ad aziende, supportando queste ultime nella **trasformazione dei loro processi in ottica digitale**.

550

Le persone che
ad oggi
lavorano

17 mln

Il totale
dell'investimento
effettuato in
questi 10 anni

100

Piccole imprese
innovative nelle
quali hanno già
creduto e investito

7 Edifici

Gli spazi che sono
stati costruiti nella
tenuta agricola
di Ca' Tron.



H-Campus | Roncade

Il territorio rurale protagonista in luoghi di innovazione

H-CAMPUS sarà un **polo internazionale** pensato come luogo di condivisione, dove studenti, giovani startupper, docenti, imprenditori e manager potranno convivere generando un **continuo scambio di idee, la creazione di opportunità, la nascita di stimoli**, esperienze e buone pratiche da cui trarre ispirazione ed esempio.

È un punto di osservazione privilegiato sul futuro, sulle nuove tendenze del mondo del lavoro, sullo sviluppo tecnologico e su come la trasformazione digitale modificherà il contesto sociale.

Un campus sostenibile e facilmente accessibile grazie a interventi su viabilità e mobilità, volti a **ridurre al minimo l'impatto dell'insediamento sul territorio** a livello di traffico, circolazione e inquinamento.

3000

PERSONE

101

MILIONI DI EURO
D'INVESTIMENTO

51

ETTARI DI PARCO

8,7

MILIONI DI EURO DI
RITORNO ECONOMICO

Nei prossimi anni il ritmo del cambiamento aumenterà vorticosamente. Cambierà il mondo delle imprese, del lavoro, dell'istruzione. Dobbiamo essere pronti ad affrontare la sfida, ma non solo: abbiamo la responsabilità di far in modo che i giovani abbiano gli strumenti e le conoscenze per farlo.



Futuroscope | Poitie - Francia

Parco divertimenti orientato alla multimedialità

Superficie: 30 Ha ca Apertura al pubblico: 1987 Principali attrazioni: cinema dinamico e avventure 4D

Sui 200 Ha intorno al parco si è sviluppata una tecnopoli organizzata in 5 teleporti, con installate più di 200 imprese e una struttura ricettiva con oltre 1900 camere.



Eden Project | Bodelva - Inghilterra

Parco tecnologico-scientifico organizzato in biosfere che rappresentano gli ecosistemi terrestri con oltre 1 milione di specie vegetali

Superficie: 40 Ha ca Apertura al pubblico:2001

Principali attrazioni: percorsi didattici, mostre temporanee, concerti
Spazi per la sosta ben attrezzati con aree gioco bimbi e ristoranti



Expo 2020 | Dubai

Verso un nuova sfida tra sviluppo e innovazione

Quando?

20 ottobre 2020 - 10 aprile 2021

Quale tema?

«Connecting minds, creating the future»

Dove?

Un nuovo quartiere fieristico esteso su un'area di circa 400 ettari: il Dubai Trade Center–Jebel Ali

Quale obiettivo?

Rendere Dubai un raccogliatore di idee provenienti da tutto il mondo al fine di creare una visione comune per il nostro futuro, partendo dall'eredità di Expo Milano 2015



Si prevede l'arrivo di circa 25 milioni di visitatori, il 70% dei quali provenienti da oltreoceano

Expo 2020 | Dubai

Verso un nuova sfida tra sviluppo e innovazione

Distretto Opportunità Tematismo: il sogno



The heart of development

Nuove industrie

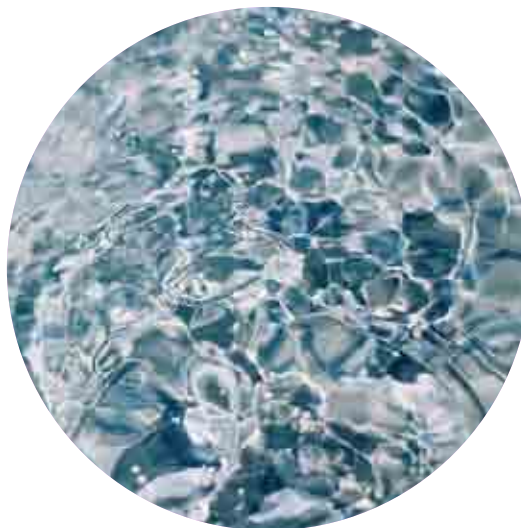


Financial capital

Educazione

Occupazione

Distretto Mobilità Tematismo: l'esplorazione



Connecting people, goods and ideas

Digital connectivity



Viaggio

Logistica

Personal mobility

Distretto Sostenibilità Tematismo: la scoperta



Do more with less

Biodiversità



Green economy

Risorse

Climate change

ITALIA

LAND Italia Srl
via Varese 16
IT - 20121 Milano
T +39 02 806911 1
italia@landsrl.com

SUISSE

LAND Suisse Sagl
via Nassa 31
CH - 6900 Lugano
T +41 (0)91 922 00 63
suisse@landsrl.com

GERMANY

LAND Germany GmbH
Philosophenweg 61
D - 47051 Duisburg
T +49 (0)203 4280982
germany@landsrl.com