

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 3902 del 03 dicembre 2004

**Comune di Cerea (VR). Piano Regolatore Generale \_ Variante n. 11. Approvazione definitiva. Art. 46 - L.R. 27/6/1985, n. 61**  
[Urbanistica]

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, riferisce: "Il Comune di Cerea (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 152 del 15.01.1985, successivamente modificato. Con deliberazione di Consiglio n. 75 del 28.12.2001, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 6980 del 22.04.2002. La pubblicazione ed il deposito del progetto sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono pervenute n. 25 osservazioni entro i termini, sulle quali il Consiglio Comunale si è espresso con deliberazione n. 13 del 06.04.2002. La variante è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 223 del 27.08.2003. La variante è stata sottoposta all'esame della Seconda Commissione Consiliare, la quale si è espressa all'unanimità in data 13.11.2003 con parere n. 457, altresì introducendo una parziale modifica ed integrazione, ai fini delle controdeduzioni, alla proposta regionale ai sensi dell'art. 46 delle L.R. n. 61/1985. Tali pareri sono stati fatti propri nelle considerazioni e conclusioni dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 201 in data 30.01.2004, con la quale si riteneva meritevole di approvazione la variante al Piano Regolatore Generale, previa introduzione di modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85 e con proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85. In data 27.03.2004 con deliberazione n. 19 il Consiglio Comunale controdeduceva alla proposte di modifica, fornendo le integrazioni richieste. Il Comune di Cerea (VR), con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 27.03.2004, controdeduceva alle proposte di modifica, esclusivamente per quanto riguarda le Varianti Puntuali, individuandole ed elencandole, come richiesto con D.G.R. 201/2004 succitata, fornendo le integrazioni richieste. La procedura di pubblicazione e deposito delle suddette Varianti Puntuali è regolarmente avvenuta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni di cui il Comune ha preso atto con deliberazione di Consiglio n. 26 dello 28.06.2004. Le controdeduzioni sono state sottoposte all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 284 del 03.11.2004, con 9 voti favorevoli 4 voti contrari ed 1 astenuto dei 14 presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune." L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

La Giunta regionale

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica; VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e le loro modifiche ed integrazioni;

delibera

A) di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Cerea (VR), facendo proprie le motivazioni e conclusioni contenute nel citato parere della Commissione Tecnica Regionale n. 284 del 03.11.2004, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, come composta da: 1\_ "Variante n° 11 al P.R.G. - controdeduzioni alle proposte di modifica contenute nella D.G.R. 201/2004"; 2\_ Progetto norma 28 "Transpolesana" U.I.7 "Parco tematico" Schemi illustrativi 3- Tav. 13.1 \_ 1 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Asparetto, Scala 1 : 5000 4- Tav. 13.1 \_ 2 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Cerea, Scala 1 : 5000 5- Tav. 13.1 \_ 3 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Palesella, Scala 1 : 5000 6- Tav. 13.1 \_ 4 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Frescà, Scala 1 : 5000 7- Tav. 13.1 \_ 5 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Cherubine, Scala 1 : 5000 8- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 1; 9- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 2; 10- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 3; 11- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 4; 12- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 5; 13- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 6;

Argomento n. 284 in data 03.11.2004 (omissis) parere Comune di Cerea \_ (VR). Piano Regolatore Generale. Variante Parziale n° 11. Controdeduzioni. PREMESSE: - Il Comune di Cerea - VR è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 152 in data 15.01.1985 e successivamente modificato. - Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 in data 28.12.2001, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale n° 11, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 6980 in data 22.04.2002, acquisita agli atti della Regione in data 07.05.2002 Prot. n° 2913. - La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n° 25 osservazioni entro i termini alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 13 dello 06.04.2002. - La variante è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n° 223 del 27.08.2003 con 13 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune. - La variante è stata sottoposta all'esame della Seconda Commissione Consiliare, la quale si è espressa all'unanimità in data 13.11.2003 con parere n. 457, altresì introducendo una parziale modifica ed integrazione, ai fini delle controdeduzioni, alla proposta regionale ai sensi dell'art. 46 delle L.R. n. 61/1985. - Tali pareri sono stati fatti propri nelle considerazioni e conclusioni della Giunta Regionale con deliberazione n° 201 in data 30.01.2004, con la quale si riteneva meritevole di approvazione la Variante Parziale n° 11 al Piano Regolatore, con introduzione di modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85 e con proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85. - Il Comune di Cerea (VR), con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 27.03.2004, controdeduceva alle proposte di modifica, fornendo le integrazioni richieste con queste ultime, conseguentemente trasmesse per la superiore approvazione con nota n. 4630 del 06.04.2004, e acquisita agli atti della Regione in data 19.04.2004 Prot. n° 266442. - Il Comune di Cerea (VR), con delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 27.03.2004, controdeduceva alle proposte di modifica, esclusivamente per quanto riguarda le Varianti Puntuali, individuandole ed elencandole, come richiesto con D.G.R. 201/2004 succitata, fornendo le integrazioni richieste con queste ultime, conseguentemente trasmesse per la superiore approvazione con nota n. 4630 del 06.04.2004, e acquisita agli atti della Regione in data 19.04.2004 Prot. n° 266442. - La procedura di pubblicazione e deposito delle suddette Varianti Puntuali è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni di cui il Comune ha preso atto con deliberazione di Consiglio n. 26 dello 28.06.2004. Le modifiche proposte ai sensi dell'art. 46 L.R. 61/85 sono le seguenti: Proposta di modifica n. 1) Progetto Norma n° 28 Transpolesana Ambito n° 7 PARCO TEMATICO (P.N. 28 U.I. n° 7) - L'insediamento proposto non è correttamente inquadrato in un progetto di sviluppo urbano coerente con gli insediamenti esistenti in quanto si configura come un episodio avulso dal contesto urbanizzato esistente del capoluogo con il quale si rapporta unicamente attraverso una viabilità di connessione territoriale a livello locale la quale, nell'ipotesi che l'intervento venisse realizzato, dovrebbe essere opportunamente potenziata in rapporto al nuovo ruolo che assumerebbe. - Altresì l'ubicazione decentrata rispetto al contesto urbano non risulta idonea a garantire una corretta integrazione tra le diverse funzioni correlate alla residenzialità, innescando dei meccanismi di "pendolarismo indotto" inopportuni e facilmente evitabili con una diversa localizzazione che persegua un disegno urbano compiuto con un susseguirsi organico di residenza e servizi. - Tale previsione risulta inoltre in contrasto con la tutela delle valenze agronomiche del territorio rurale nel quale è inserito, che conserva ancora una buona integrità sia sotto il profilo agronomico che ambientale, nonostante lo sviluppo spontaneo che si è avuto nel Comune di Cerea negli ultimi decenni coinvolgendo nei processi di trasformazione buona parte del territorio agricolo in assenza di una pianificazione razionale. - L'utilizzazione di tale area risulta inoltre limitata dalla presenza di un elettrodotto che genera una conseguente fascia di rispetto ai sensi delle disposizioni di legge vigenti. - Nonostante la delibera di chiarimenti del C.C. n° 5 del 22.02.2003, le quantità espresse nella Normativa adottata continuano ad essere non coerenti tra loro. Infatti, come già evidenziato in precedenza, l'intervento prevede l'utilizzo di una Superficie Territoriale complessiva di Mq. 228.930, suddiviso in tre Zone: D6.1 \_ Bordo verde e viabilità di Mq. 66.985; D6.2 \_ Attrezzature commerciali di Mq. 66.830; D6.3 \_ Centro natatorio e parco sportivo di Mq. 53.877. La sommatoria delle quali dà un totale di Mq. 187.692, evidenziando una incoerenza con il precedente dato della Superficie Territoriale complessiva, quantificabile in una differenza di Mq. 41.238. - La prevista "Grande Struttura di Vendita" inoltre non risulta supportata da un'idonea "verifica di compatibilità" ai sensi dell'art. 15, punto 5, della LR 37/99. Per le motivazioni suesposte se ne propone pertanto lo stralcio, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, e riclassificazione come sottozona rurale E2 in conformità alle previsioni del P.R.G. vigente. Proposta di modifica n. 2) Progetto Norma n° 37 Remedello - Il P.N. prevede l'inserimento di una nuova Zona produttiva D1.3 contenuta all'interno degli svincoli di raccordo tra la SS. 434 e la viabilità di livello comunale e provinciale. Buona parte del perimetro di tale zona risulta inoltre lambito dal corso d'acqua vincolato, ai sensi del D.Lgs 490/99 titolo II°, denominato Lavigno. Si ritiene che la nuova Zona D1.3 possa precludere o vincolare la definizione della nuova viabilità da realizzare in questa parte di territorio, che peraltro non è ancora sviluppata a livello di progetto definitivo. La proposta di stralcio è inoltre supportata dalla necessità di limitare comunque delle previsioni urbanistiche che comportano un'ulteriore appesantimento e compromissione della funzionalità della viabilità esistente. Altresì risulta necessario garantire un'idonea tutela del corso d'acqua vincolato sopraccitato, evitandone la compromissione con la costruzione di nuovi fabbricati produttivi anche all'interno di una fascia di rispetto della profondità di 50 mt da mantenere inedificata, ai sensi dell'art. 27 della LR 61/85. Per le motivazioni suesposte si propone lo stralcio della stessa, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 e pertanto si confermano le previsioni di P.R.G. vigente. Proposta di modifica n. 3) Viabilità di attraversamento - Premesso che la "Variante al P.R.G. n° 12" già approvata con D.G.R. n° 2110 del 11.07.2003, prevede una nuova "Viabilità Provinciale" il cui tracciato si interseca con lo snodo viario, relativo al nuovo sedime della SS 10 previsto dalla presente Variante, e che la stessa D.G.R. n° 2110/2003 rileva la necessità che in sede di esame della presente "Variante al PRG n.11" debba essere valutata la compatibilità del "Nuovo tracciato stradale della SS 10" con la "Viabilità Provinciale" approvata con la "Variante al P.R.G. n° 12" ed in corso di realizzazione. - Valutato il nuovo tracciato della "Variante all'ex S.S.10" proposto dalla presente "Variante al PRG n.11", si ritiene che tale soluzione non sia condivisibile in

quanto: - non risolve in maniera adeguata le problematiche di raccordo degli assi viari di diverso rango convergenti sulla SS 434, compreso il tracciato della succitata S.P.; - presuppone l'assorbimento del traffico dell'ex S.S.10da parte della SS 434 , nella parte compresa tra lo svincolo di Angiari e quello di Legnago senza aver effettuato le opportune verifiche sull'idoneità di quest'ultima a sopportare entrambe i flussi di traffico; - dall'esame degli strumenti urbanistici generali dei Comuni limitrofi il tracciato proposto non risulta condiviso, in quanto non inserito nelle opere previste dagli stessi, in continuità con le previsioni del PRG di Cerea; - la parte di tracciato in prossimità del Comune di Sanguinetto presenta un raggio di curvatura eccessivo rispetto alle caratteristiche viabilistiche della strada in progetto e peggiorativo rispetto al tracciato inserito nel PRG vigente; - la parte di tracciato a nord di Cerea, rispetto al tracciato inserito nel PRG vigente, va ad interessare in più tratti degli ambiti territoriali con elevate valenze naturalistiche classificati dal PRG vigente come "Sottozona E2.1 Aree soggette a vincolo di tutela paesaggistica e ambientale"; conseguentemente se ne propone lo stralcio, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, comunque l'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzioni, qualora decidesse di riconfermare l'ipotesi originaria potrà determinare un corridoio viabilistico finalizzato alla possibile realizzazione della strada con tale tracciato, anche in attesa che venga predisposto un progetto definitivo del tracciato viario nella sua totalità, da parte di "Società Veneto Strade", quale Ente competente per la "Viabilità Regionale" che comprende anche l'ex SS 10. Si sottolinea che l'inserimento nel PRG della nuova viabilità con conseguente Variante Urbanistica potrà avvenire anche con l'approvazione del Progetto Definitivo del nuovo tracciato viario, mediante apposito Accordo di Programma. Conseguentemente allo stralcio proposto, si ritiene possa essere confermato il tracciato previsto dal P.R.G. vigente. Proposta di modifica n. 4) - Varianti puntuali n° 41 \_ 42 - Premesso che non è stata predisposta una idonea indagine agronomica che supporti le previsioni della variante, valutate sul posto le caratteristiche delle Sottozone E4 introdotte con la variante, si possono comunque condividere in linea di massima le previsioni urbanistiche proposte, con le seguenti modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45, L.R. 61/85: - Per gli eventuali "edifici non più funzionali alla conduzione del fondo" ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 presenti in tali ambiti, si propone ai sensi dell'art. 46, L.R. 61/85 che vengano opportunamente individuati e schedati per consentirne il recupero a fini residenziali. Trascorsi i termini di legge di cui al 3° comma dell'art. 46 della L.R. 61/85, resterà confermata unicamente la Sottozona Rurale come riclassificata con le precedenti modifiche d'ufficio. Proposta di modifica n. 5) - Edifici non più funzionali Si è rilevato che sette fabbricati non più funzionali alle esigenze del fondo sono stati individuati con perimetro, dei medesimi non si fa peraltro cenno nella relazione. Altresì dei medesimi, non è stata presentata alcuna documentazione a supporto della variante, atta ad effettuare valutazioni di merito e di contenuto. Infatti, i sette edifici non sono dettagliati da adeguata scheda d'indagine che indichi: La denominazione del richiedente, le superfici del fondo, il lotto di pertinenza dell'edificio interessato, né è allegata documentazione fotografica, e individuazione planimetrica catastale, né tantomeno sono supportati da una dichiarazione agronomica attestante la perdita funzionalità alla conduzione del fondo. Essi sono esclusivamente individuati sulle Tavole 13.3.1 \_ 13.1.2 \_ 13.1.4 P.R.G. Intero Territorio Comunale, Scala 1:5000, pertanto si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, l'integrazione della documentazione a supporto della variante stessa mediante un'apposita schedatura del fabbricato e la delimitazione del lotto di pertinenza, nonché di tutta la documentazione succitata. In assenza delle controdeduzioni gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo restano assoggettati al P.R.G. vigente. Proposta di modifica n. 6) Poiché si è rilevato che sono state apportate, alla cartografia di Piano, delle ulteriori varianti puntuali, il cui elenco citato in premessa è da ritenersi in linea generale indicativo, le quali non risultano essere state descritte e valutate compiutamente in sede di Consiglio Comunale. Si propone pertanto lo stralcio di tutte le varianti puntuali che non risultano essere state descritte e valutate compiutamente dal Consiglio Comunale riconfermando le previsioni di P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85; in sede di controdeduzioni il Consiglio Comunale potrà, con atto deliberativo, individuare e numerare le previsioni di Variante al P.R.G. contenute negli elaborati adottati e non evidenziate; conseguentemente dovrà essere effettuata la pubblicazione di rito ai sensi della L.R. 61/85. In caso di inerzia del Comune, in sede di controdeduzioni, nei tempi previsti dal 3° comma dell'art. 46 della L.R. 61/85, si riterrà confermata la destinazione di P.R.G. vigente. Proposta di modifica della Seconda Commissione Consiliare La Seconda Commissione Consiliare si è espressa all'unanimità in data 13.11.2003 con parere n. 457, chiedendo a parziale modifica ed integrazione quanto segue: "L'eliminazione dal Piano Regolatore Generale del precedente tracciato della SS 10, così come proposto dal Comune in sede di adozione mentre, per il nuovo tracciato viario, sembra necessario che il comune debba acquisire e trasmettere, ai fini delle controdeduzioni alla proposta regionale ai sensi dell'art. 46 delle L.R. n. 61/1985, il parere favorevole della Società Veneto Strade." **CONSIDERATO CHE:** l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di controdedurre alle proposte di modifica espresse dalla Commissione Tecnica Regionale ed elencate nei punti da 1 a 6 nel seguente modo: Proposta di modifica n. 1) Progetto Norma n° 28 Transpolesana Ambito n° 7 PARCO TEMATICO (P.N. 28 U.I. n° 7) 1. Parco tematico coerenza del progetto di variante 1.1. compatibilità e Coerenza del progetto di variante con le norme urbanistiche e paesistico-ambientali Prima di entrare nelle controdeduzioni di merito è opportuno premettere che l'individuazione dell'area è avvenuta valutando il sicuro interesse pubblico della proposta, tematizzandola coerentemente entro la strategia della variante al PRG e condividendo le verifiche preliminari di fattibilità dell'intervento esplicitate nei due studi agli atti del Comune e che vengono allegati alle presenti controdeduzioni: - Studio Ambientale Strategico (S.A.S.) per il nuovo Centro Commerciale in località Ca' Bianca a Cerea (VR)\_ Novembre 2002 \_ a cura dell'arch. Carlo Andriolo - Valutazione degli impatti sul traffico e sulla viabilità \_ Novembre 2001 arch. Carlo Andriolo, Ing. Giovanni Corsara, Agr. Roberto De Marchi. Questi due studi e la relazione illustrativa della variante al PRG permettono di stabilire la coerenza e compatibilità dell'insediamento proposto con il quadro di riferimento programmatico, ambientale e progettuale e che può essere riassunta nei seguenti punti: 1.1.1. Coerenza del progetto di variante con il P.T.R.C. Per quanto riguarda la pianificazione di livello regionale il nuovo centro non si localizza in corrispondenza di ambiti con valenze storico morfologiche o con vulnerabilità ambientali. Al contrario la sua localizzazione offre un elevato profilo di accessibilità sia per l'infrastrutturazione esistente che di progetto. 1.1.2. Coerenza del progetto di variante con il PTP Le relazioni del PTP e gli elaborati cartografici allegati non mettono in

evidenza alcun aspetto di fragilità per l'area oggetto di variante, né dal punto di vista paesaggistico né agricolo-produttivo, né sotto l'aspetto geologico e idrogeologico. Anche dai punti di vista insediativo-infrastrutturale, l'area di Ca' Bianca non pone alcun vincolo storico o di preesistenze. Oltretutto, i progetti di nuova infrastrutturazione sono destinati a potenziare in modo significativo l'accessibilità alla stessa area della Ca' Bianca. Pertanto, dalla lettura del Piano Territoriale Provinciale della Provincia di Verona, nella redazione del 1987 e nell'aggiornamento del 2002, il nuovo Parco Tematico risulta compatibile con la localizzazione di Ca' Bianca.

1.1.3. Coerenza del progetto di variante la programmazione regionale del commercio Il nuovo centro commerciale previsto entro il progetto di variante non è attualmente previsto nella programmazione regionale del commercio. La richiesta di inserimento tra gli obiettivi di presenza nell'area commerciale n.15 Legnago-S.Bonifacio si inserisce nell'imminente aggiornamento della programmazione previsto dalla legislazione regionale. Lo studio strategico di impatto ambientale allegato alle presenti controdeduzioni fornisce un ulteriore elemento di valutazione per l'inserimento del centro nella programmazione. In particolare tra i pre-requisiti necessari per l'inserimento del previsto centro commerciale nella programmazione regionale, figura l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

1.1.4. Attuazione attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica La variante al PRG, valutate opportunità e punti di debolezza, ha accolto e rielaborato la proposta di un Parco tematico integrato con la realizzazione di un centro commerciale al quale possono associarsi medie strutture di vendita. Il PRG, che lega la realizzazione dell'opera alla predisposizione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, vincola l'agibilità delle strutture commerciali a quella delle attrezzature e degli spazi pubblici previsti dalla specifica normativa. Il progetto di variante inoltre fissa numerose prescrizioni e criteri per la progettazione del successivo strumento urbanistico in modo che dal punto di vista paesaggistico, insediativo e viabilistico le strutture previste dal parco tematico risultino coerenti e di qualità. Inoltre l'inserimento del Parco Tematico nel Progetto Norma n.28 "Transpolesana" conferisce all'intero intervento una valenza territoriale in termini sia di opportunità che di vincoli.

1.1.5. Coerenza del progetto di variante con il Piano Generale di Bonifica e Tutela del Territorio Rurale Non appaiono controindicazioni relativamente alla localizzazione di un Parco Tematico con centro commerciale in zona Ca' Bianca. I problemi puntuali (scolo delle acque, impermeabilizzazioni, ...) andranno naturalmente verificati in sede progettuale con gli organi competenti in materia.

1.1.6. Compatibilità degli interventi con suolo, sottosuolo e acque sotterranee L'assenza di colture di pregio e di particolarità idrogeologiche non generano incompatibilità per gli insediamenti previsti dal progetto di variante. La nuova urbanizzazione dovrà confrontarsi con il problema dello smaltimento delle acque meteoriche specie in caso di temporali forti e concentrati.

1.1.7. Compatibilità degli interventi con l'ambiente idrico Anche in questo caso non sembrano esservi criticità da mettere in relazione al nuovo insediamento.

1.1.8. Compatibilità degli interventi con flora, vegetazione, fauna ed ecosistemi I nuovi insediamenti avranno certamente conseguenze più o meno rilevanti su flora, vegetazione, fauna ed ecosistemi esistenti. E' da tener presente che il progetto di variante, prevedendo ampie fasce a verde comporterà un incremento delle aree boscate che dovranno essere costituite da specie autoctone. A livello progettuale alcune scelte come il bosco lineare a confine lungo i corsi d'acqua potranno contenere gli impatti sull'esistente, il quale peraltro risulta del tutto privo di valore paesistico. Per mitigare l'impatto sui corpi idrici ricettori la portata che potrà essere scaricata dovrà essere dello stesso ordine di grandezza rispetto a quella attuale generata dalla destinazione agricola. La limitazione delle portate, necessaria per rendere compatibile lo scarico con le attuali condizioni idrauliche, obbligherà l'invaso temporaneo di un certo volume d'acqua per restituirlo alla rete idrografica minore in un lasso di tempo più esteso. Rispettando tali condizioni la nuova fognatura di progetto e gli eventuali bacini di invaso) dovrà essere dimensionata in modo tale da riuscire ad invasare e trattenere la portata meteorica in eccesso. Per ottenere l'obiettivo richiesto si dovranno inoltre favorire i processi di infiltrazione d'acqua nel terreno adottando provvedimenti quali: - pavimentazioni porose (ad esempio nelle aree adibite a parcheggio), - percorsi e canalette drenanti, - tubazioni filtranti, - pozzi e pozzetti di stoccaggio drenanti. E' evidente che le scelte tipologiche adottabili devono essere attentamente valutate in virtù dei seguenti fattori: - utilizzo delle superfici e dei suoli drenanti, - capacità di infiltrazione e struttura del sottosuolo, - posizione e caratteristiche della falda.

1.1.9. Misure di mitigazione proposte per ridurre l'impatto sull'inquinamento idrico Gli scarichi derivanti in particolare dalle attività commerciali, che risultano le più impattanti, dovranno essere collettati alle reti fognarie esistenti o depurati. Il collettamento potrà essere realizzato a gravità e mediante una serie di stazioni di sollevamento ed un sistema di tubazioni in pressione. La scelta di collettare le portate meteoriche alla rete fognaria esistente potrà essere valutata in relazione alla capacità di ricevimento delle fognature esistenti e degli impianti di depurazione terminali. In alternativa al collettamento alla rete esistente si dovrà prevedere un impianto di depurazione (o sistemi depurativi alterativi di pari resa depurativa) posto all'interno dell'ambito di intervento con scarico nel canale Focchiarà.

1.1.10. Compatibilità degli interventi con il paesaggio Il paesaggio all'interno dell'area Ca' Bianca non presenta particolarità degne di nota. Dal punto di vista dello skyline dei nuovi edifici l'emergenza (peraltro contenuta) dei nuovi volumi rispetto al suolo assai piatto sarà comunque compensata dalla messa dimora di masse boscate e "sdrammatizzato" grazie alle ampie dimensioni dell'area che permettono di immaginare la piastra a destinazione commerciale come una sorta di corrugamento del suolo. Sullo sfondo risulta ben più evidente l'articolato profilo altimetrico del capoluogo di Cerea e quello omogeneo dell'ampio insediamento produttivo a sud. Peraltro occorre tener presente che il territorio non è interessato da elementi di particolare interesse storico-ambientale-paesaggistico. L'eventuale presenza di vincoli fluviali ex lege 431/1985 non è ostativo all'edificazione e sarà cura del progetto limitare al massimo la modifica delle aree inserendo i nuovi edifici nel contesto delle aree boscate.

1.1.11. Misure di mitigazione per ridurre l'impatto idraulico Le modalità di scarico delle acque meteoriche derivanti dall'urbanizzazione dell'area nello scolo Focchiarà e scolo Ca' Bianca sarà regolato dalle disposizioni fissate dal consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese. L'insediamento previsto non dovrà modificare, se non in misura marginale, l'assetto idraulico dei corpi ricettori. Il processo di mitigazione dovrà prevedere: - idonee misure compensative, come la predisposizione di superfici atte a favorire l'infiltrazione delle acque con lo scopo di diminuire il coefficiente di afflusso e la realizzazione di volumi di invaso per aumentare il tempo di corrivazione e diminuire la portata immessa; - Una fascia di rispetto lungo il corso

dello scolo Focchiara e dello scolo Ca' Bianca al fine di garantire eventuali interventi di manutenzione e pulizia e soprattutto permettere futuri interventi di risonamento della sezione idraulica. - La rete fognaria delle acque meteoriche verrà progettata per raccogliere ed invasare parte delle acque di origine meteorica e infine sversarla nella rete idrografica. - Sarà cura del progetto individuare sistemi e tecniche di ingegneria naturalistica su interventi riguardanti i corsi d'acqua al fine di mantenere le caratteristiche naturali originarie e valorizzarne il ruolo di elementi di connessione ambientale e arricchimento della biodiversità. - Sarà cura del progetto, quindi, qualificare e valorizzare i corsi d'acqua al fine di creare nuovi elementi di sicuro richiamo ambientale e paesaggistico.

2. parco tematico - controdeduzioni La giunta Regionale propone lo stralcio ai sensi dell'art. 46 della LR 61/85 dell'unità di intervento n.7 "Parco Tematico del Progetto Norma 28 Transpolesana per le seguenti ragioni che vengono di seguito controdedotte dal Consiglio Comunale: 2.1. Non corretto inquadramento in un progetto di sviluppo coerente Nella Delibera di approvazione la proposta di stralcio è motivata dai seguenti argomenti che vengono di seguito controdedotti: "...L'insediamento proposto non è correttamente inquadrato in un progetto di sviluppo urbano coerente con gli insediamenti esistenti in quanto si configura come un episodio avulso dal contesto urbanizzato esistente del capoluogo con il quale si rapporta unicamente attraverso una viabilità di connessione territoriale a livello locale la quale, nell'ipotesi che l'intervento venisse realizzato, dovrebbe essere opportunamente potenziata in rapporto al nuovo ruolo che assumerebbe..."

Specie nelle tavole di zonizzazione in scala 1:5000 il progetto di variante sembra connotato da una forte e irrazionale discontinuità rispetto agli insediamenti esistenti. Di conseguenza il progetto del Parco Tematico appare non correttamente inquadrato. In gran parte di tratta di una sorta di "illusione cartografica". In realtà il progetto è parte di una più ampia strategia che si propone di definire dei punti fissi all'interno del territorio e di rafforzare una struttura formale e funzionale latente. L'integrità del territorio ad est di Cerea per lungo tempo è stata garantita dall'ostacolo fisico che la ferrovia ha rappresentato per lo sviluppo del capoluogo, stretto tra l'asse ferroviario e il sistema idrogeologico delle Vallette del Menago. La realizzazione in anni relativamente vicini della superstrada Transpolesana ha consentito di guardare a questa porzione di territorio in modi differenti. Incrociando la SS 10 e la rete minore di strade ad est di Cerea, la superstrada ha dotato l'intero ambito di un'elevata accessibilità garantita inoltre da: - importanti migliorie apportate alla S.P. Cerea Angari, rettificata e allargata proprio nel tratto compreso tra il previsto parco tematico e la superstrada; - la recente realizzazione del sottopasso ferroviario, che connette la viabilità del capoluogo con la S.P. Cerea Angari - la prossima realizzazione di uno svincolo a piani sfalsato all'incrocio tra la stessa strada provinciale e la superstrada Transpolesana. - il tracciato di collegamento tra Bovolone e la S.S. Transpolesana in via di realizzazione 2.1.1. Il territorio verso la Transpolesana Un estesa porzione di territorio, compresa tra il capoluogo di Cerea e la Transpolesana, è stata dotata in questi anni di infrastrutture di alta accessibilità. Lungo l'asse che collega il nuovo sottopasso della ferrovia al previsto svincolo fra S.P. 44C e Transpolesana si localizzano alcune attrezzature di rilievo e insediamenti esistenti e di progetto: - il polo espositivo e centro servizi nell'area della ex Perfosfati, oggetto in anni recenti di un'ambiziosa e riuscita operazione di recupero, è una realtà che richiama a Cerea migliaia di visitatori: - Il nuovo insediamento residenziale della Ca' Bianca, del quale si prevede l'estensione - il previsto quartiere posto ad est della stazione ferroviaria; - l'insediamento produttivo (ex "monolotto") posto in prossimità dell'incrocio con la Transpolesana. 2.1.2. Un paesaggio in corso di trasformazione Il paesaggio nel quale si colloca la previsione del Parco Tematico è caratterizzato dalla presenza di alcuni corsi d'acqua e di emergenze architettoniche che si collocano come isole entro il paesaggio agricolo, così come è capitato in passato con le ville e i parchi che punteggiano lo stesso territorio a nord, lungo via Ca' del Lago. L'intera area si struttura su una "maglia larga" di strade tra la quali si distinguono la citata via Ca' del Lago, via Palesella (parallela alla Transpolesana) e via Motta-Ca' Bianca. Ciascuna delle strade appare connotata da un preciso carattere formale e funzionale inducendo fenomeni insediativi che si accostano al paesaggio agricolo senza ridurre l'importanza ma, al contrario, mettendolo in rilievo. 2.2. Ubicazione decentrata e integrazione "...L'ubicazione decentrata rispetto al contesto urbano non risulta idonea a garantire una corretta integrazione tra le diverse funzioni correlate alla residenzialità, innescando dei fenomeni di pendolarismo indotto inopportuni e facilmente evitabili con una diversa localizzazione che persegua un disegno urbano compiuto con un susseguirsi organico di residenza e servizi..." 2.2.1. Una scelta precisa La dimensione dell'intervento e la presenza di insediamenti commerciali e attrezzature di livello territoriale hanno escluso da subito la localizzazione dell'insediamento nell'ambito urbano del capoluogo di Cerea evitando così ogni rapporto diretto con gli spazi della residenza e le attività ad esse direttamente correlate. Il bacino del parco tematico non può infatti risolversi nel solo capoluogo di Cerea ma deve considerarsi esteso ad un ambito più ampio attraverso una relazione preferenziale con la viabilità di connessione. Qualunque ipotesi di integrazione dell'insediamento fondata sulla contiguità fisica con il centro urbano di Cerea o con qualunque altro centro abitato risulterebbe devastante. La scelta di identificare un insediamento puntiforme, e quindi non soggetto ad ulteriori ampliamenti è chiaramente esplicitata dalla relazione illustrativa della variante al PRG che recita: "...Differente, per certi versi opposto al principio del nastro urbanizzato tra Cerea e Legnago, il progetto per il parco tematico si caratterizza come un insediamento puntiforme, inserito entro una costellazione di episodi isolati nel paesaggio agricolo. Il progetto prevede la realizzazione di un episodio autonomo per caratteristiche funzionali e insediative: è dotato di una viabilità interna indipendente ed è isolato dal paesaggio agrario attraverso un margine verde costituito da boschi e filari che delimitano l'area accompagnando il tracciato della viabilità interna e delle aree di parcheggio ad uso pubblico. Il nuovo insediamento si configura come un parco organizzato intorno ad un'area verde centrale; il programma edificatorio è localizzato ai bordi dell'area, prevalentemente all'interno di un'ansa dello scolo Focchiara e del bosco lineare che lo accompagna. Il parco tematico e le attività commerciali ad esso collegate, a differenza del nastro urbanizzato tra Cerea e Legnago, si propongono come destinazione, stabiliscono con il territorio un rapporto differente, basato su un diverso approccio alla visibilità rispetto alle vetrine chiassose e alle mostre che hanno "fatto scuola" lungo la strada mercato di Cerea. Il principio insediativo, più simile a quello delle ville della campagna ceretana che allo strip commerciale, mette in primo piano lo spazio aperto e gli elementi di connessione, ancora spazi aperti, tre le varie parti del programma edificatorio." Risulta quindi evidente come sia precisa volontà dell'Amministrazione Comunale,

individuare un elemento coagulante di varie attività, commerciali, di svago, culturali, entro un ambito ben definito, senza intaccare elementi di valenza storico ambientale. L'obiettivo è quello di insediare un programma integrato di attività di forte e sicuro richiamo per molteplici interessi della popolazione, capace di generare spazi diversamente e variamente abitati per più ore al giorno durante tutti i giorni della settimana. Non un supermercato-piazza ma un susseguirsi di strutture e attrezzature che risponde coerentemente alla più svariate esigenze stimolando l'interazione e la "vita in pubblico". Un elemento di livello e influenza sovracomunale non può che essere localizzato in un'area libera, facilmente raggiungibile, limitando gli attraversamenti dei centri abitati, in modo da non generare conseguenze negative sull'insediamento compatto del capoluogo.

2.3. Integrità del territorio agricolo "... Tale previsione risulta inoltre in contrasto con la tutela delle valenze agronomiche del territorio rurale nel quale è inserito, che conserva ancora una buona integrità sia sotto il profilo agronomico che ambientale, nonostante lo sviluppo spontaneo che si è avuto nel comune di Cerea negli ultimi decenni coinvolgendo nei processi di trasformazione buona parte del territorio agricolo in assenza di una pianificazione razionale..." L'affermazione probabilmente non tiene conto della reale situazione dei luoghi che non presentano, sia dal punto di vista agronomico che ambientale, quei caratteri e quell'integrità che forse in passato li caratterizzava.

2.3.1. Tipo di colture praticate L'intervento insiste in un'area destinata a colture estensiva e quindi con una valenza economica e sociale modesta; di conseguenza l'impatto derivante dalla sottrazione di suolo all'agricoltura è limitato e in definitiva trascurabile.

2.3.2. Dal punto di vista ambientale Siamo in presenza di un paesaggio agrario molto semplificato, che si può ascrivere alla categoria dei paesaggi agrari dei seminativi di pianura, senza alberate e piantate. E' presente una flora spontanea sia nella composizione delle infestanti delle colture agrarie sia nelle specie presenti endemicamente sui bordi dell'appezzamento e sulla carrareccia esistente. E' del tutto evidente che la maggior parte della flora si riscontra sui margini delle coltivazioni e sulla carrareccia esistente, in quanto all'interno delle colture agrarie la diffusione della flora spontanea è impedita, in quanto dannosa per la produzione stessa, con metodi fisici (lavorazioni), chimici (diserbi) e agronomici (rotazioni, semina su sodo, consociazioni agrarie, avvicendamenti...) Da questo punto di vista la previsione del parco tematico si presenta come una straordinaria occasione di arricchimento della vegetazione presente nell'area e di rinaturazione del corso dello scolo Focchiara.

2.3.3. Preesistenze insediative Grazie all'assetto insediativo previsto per l'area il complesso rurale della Ca' Bianca, il principale segno storico presente nell'area meritevole di essere conservato, localizzato a nord dell'area di intervento, mantiene un diretto rapporto visuale con il grande spazio aperto ed inoltre viene reso visibile dalle aree verdi di uso pubblico previste dal progetto.

2.4. Presenza di un elettrodotto "...L'utilizzazione dell'area risulta inoltre limitata dalla presenza di un elettrodotto che genera una conseguente fascia di rispetto ai sensi delle disposizioni di legge vigenti..." La presenza di un elettrodotto da 132 KV a terna singola non costituisce alcun particolare vincolo. Infatti la fascia di rispetto pari a 50 ml. dall'asse della linea, secondo la D.G.R. n° 1526/2000 e successive Circolari Regionali in data 21.07.2000 e in data 31.05.2002, interessa aree destinate alla realizzazione di spazi aperti di uso pubblico (attrezzature sportive, aree verdi e una parte dei parcheggi di pertinenza delle diverse attività). Ciò conferma la validità della destinazione d'uso prevista e della normativa di attuazione dell'area che prevede un insediamento estensivo con una superficie coperta massima di poco superiore al 19% (sup. coperta max. = 36.000 mq. per una superficie territoriale dei tre ambiti D61, D62, D6.3 = 187.692). La concentrazione delle superfici coperte in un numero limitato di manufatti edilizi non risente del passaggio dell'elettrodotto, come risulta evidente dall'organizzazione morfologica prevista nel progetto norma. La fascia di rispetto dell'elettrodotto infatti non genera nella disposizione degli edifici e degli spazi aperti quell'evidente effetto di "ritaglio" e quelle forzature morfologiche che si avrebbero con principi insediativi più frammentati e/o più densi.

2.5. Dati quantitativi incoerenti "...Nonostante la delibera di chiarimento del C.C. n.5 del 22.02.2003 le quantità espresse nella normativa adottata continuano ad essere non coerenti tra loro. Infatti come già evidenziato in precedenza l'intervento prevede l'utilizzo di una superficie territoriale complessiva di mq. 228.930, suddivise in tre zone D6.1 Bordo verde e viabilità di mq. 66.985 \_ Attrezzature commerciali di Mq. 66.830 \_ Centro natatorio e parco sportivo di Mq. 53.877. La sommatoria delle quali dà un totale di Mq. 187.692, evidenziando un'incoerenza con il precedente dato della superficie complessiva, quantificabile in una differenza di Mq. 41.238 ..." Nella normativa relativa all'ambito n.7 Parco tematico è specificato che il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la realizzazione delle opere relative alla viabilità di accesso e ai suoi collegamenti alla rete viaria esistente, la sistemazione di via Paganina nel tratto compreso tra il passaggio a livello di Viale del Lavoro e il nuovo accesso al parco tematico realizzato attraverso un nuovo ponte sullo scolo Focchiara. Le superfici territoriali interessate dagli interventi contribuiscono a determinare la superficie territoriale complessiva che dovrà essere compresa nel previsto Piano Particolareggiato. Per maggior chiarezza si riporta di seguito una tabella nel quale sono illustrate le superfici per ciascun ambito di intervento:

ambito D6.1	bordo verde e viabilità	66.985 MQ.
ambito D6.2	Attrezzature commerciali	66.830 MQ.
ambito D6.3	Centro natatorio e parco sportivo	53.877 MQ.
Infrastrutture di viabilità	(via Paganina, svincoli lungo via Motta, percorsi ciclabili di connessione con il capoluogo)	41.238 MQ.
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>228.930 MQ.</b>

2.6. Programmazione commerciale Nello stesso voto della C.T.R. in merito al Progetto Norma n.28 "Transpolesana \_ Unità di intervento n.7 Parco Tematico" si rileva che "... La prevista grande struttura di vendita inoltre non risulta supportata da un'idonea verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 15 punto 5 della L.R. 37/1999". Il rilievo è corretto. Di seguito vengono sintetizzate le verifiche di compatibilità eseguite e riportate nei due studi, eseguiti a cura della Ca' Bianca Immobiliare S.r.l. e

relativi a: - Studio Ambientale Strategico (S.A.S.) per il nuovo Centro Commerciale in località Ca' Bianca a Cerea (VR)\_ Novembre 2002 \_ a cura dell'arch. Carlo Andriolo - Valutazione degli impatti sul traffico e sulla viabilità \_ Novembre 2001 arch. Carlo Andriolo, Ing. Giovanni Corsara, Agr. Roberto De Marchi. Le valutazioni contenute negli studi richiamati sono riferite non solo alla grande struttura di vendita ma all'intera del Parco Tematico previsto ipotizzando l'insediamento delle seguenti attività: - centro natatorio con piscina olimpionica e zona ad onda d'acqua all'aperto - impianti sportivi all'aperto con campi da pallacanestro, pallavolo, calcetto e pattinaggio - esercizi pubblici con ristorante e bar - albergo con 70 camere e sala congressi per 300 persone - multisala cinematografica con 5 sale da 150 posti - centro commerciale con superficie di vendita per 17.000 mq. L'indagine è stata estesa all'insieme delle attività al fine di cogliere i vari impatti cumulativi generati da attività che si integrano tra loro.

2.6.1. Accessibilità viaria viene compiutamente analizzata e descritta nella richiamata "Valutazione degli impatti sul traffico e sulla viabilità" che contiene già gli elementi definiti dall'art. 16 della L.R. 09.08.1999 n.37 e che risulteranno necessari in sede di domanda per il rilascio per l'autorizzazione commerciale. Riassumendo i contenuti dello studio si possono sottolineare i seguenti punti: Assetto dell'accessibilità esistente è composto da due sistemi di gravitazione: - gli ambiti territoriali posti a nord, est e sud dell'area potranno accedere ai nuovi insediamenti attraverso la 434 Transpolesana; - gli ambiti ad ovest e il centro urbano di Cerea potranno accedere all'area del nuovo sottopasso di via Cesare Battisti e Via Ca' Bianca Modifiche programmate alla viabilità - L'attuale impianto semaforico all'incrocio tra la S.P. 44 C e la SS 434 sarà sostituito da uno svincolo che elimina le intersezioni a raso; (è atteso a giorni l'inizio dei lavori) - è prossima all'appalto la variante di collegamento tra Bovolone e la 434 Transpolesana, dove verrebbero dirottati i flussi provenienti da tale area; - è in corso di progettazione la variante alla SS 10 con l'intento di by-passare il centro di Cerea rendendo più agevole il collegamento tra Legnago e le zone ad ovest di Cerea (Concamarise, Sanguinetto, Nogara); in questo scenario, anche senza considerare la realizzazione della variante alla S.S. 10, attraverso il nuovo sottopassaggio di via Battisti transiterebbero soltanto i flussi provenienti dall'area urbana di Cerea e l'immediato intorno. Stima dei carichi veicolari Sono stati considerati parametri nonché riferimenti metodologici tratti da documenti presenti in letteratura e da precedenti valutazioni. In particolare sono stati stimati i seguenti carichi veicolari - Parco Tematico: giornalmente sono prodotti 1.459 auto e 12 mezzi commerciali - Struttura ricettiva: giornalmente sono prodotti 351 auto e 10 mezzi commerciali - Multisala cinematografica giornalmente sono prodotti 533 auto e 2 mezzi commerciali - Centro Commerciale: giornalmente sono prodotti 6500 auto e 167 mezzi commerciali La metodologia applicata presuppone che ogni auto si diriga esclusivamente presso un'unica attività e pertanto è orientata a sovradimensionare i dati garantendo però l'attendibilità dei risultati della simulazione. Funzionamento della rete stradale attuale Sono state analizzate le principali caratteristiche geometriche della rete stradale di riferimento assegnando delle capacità massime per ogni arco stradale e verificando l'effettivo traffico con rilievo eseguiti sul posto. L'analisi della situazione esistente si conclude con le seguenti considerazioni: "... dal punto di vista trasportistico non esistono oggi particolari criticità sulla rete considerata, fatto salvo per l'attenzione da prestare al corretto funzionamento del semaforo tra la S.P. 44C e la SS 434 Transpolesana Scenari di simulazione Sono stati formulati quattro scenari di simulazione assegnando alla rete i carichi dovuti al nuovo insediamento: - Scenario "A1": non viene apportata alcuna modifica alla rete esistente - Scenario "A2": viene realizzato il solo svincolo di intersezione tra la S.P. 44C e la SS 434 Transpolesana in sostituzione dell'impianto semaforico esistente - Scenario "B1": oltre allo svincolo precedente viene realizzata la variante alla S.S. 10 e alla Bovolone \_ SS 434 - Scenario "B2": oltre a quanto previsto nello scenario B1 viene simulato l'incremento di flussi sulla S.P. 44C Valutazione degli scenari Le valutazioni degli effetti trasportistici indotti dal nuovo insediamento del Parco Tematico sono diverse a seconda dei vari scenari: - Scenario A1: I nuovi carichi generati dall'insediamento sono compatibili con le attuali caratteristiche degli archi considerati ad eccezione dell'impianto semaforico all'incrocio tra la S.P. 44C e la SS 434 Transpolesana. - Scenario A2: si nota il netto miglioramento del funzionamento degli archi convergenti nell'attuale impianto semaforico, i nuovi insediamenti sono compatibili con l'intera rete - Scenario B1 La rete risponde bene anche con questa diversa assegnazione dei flussi, senza l'introduzione di alcuna situazione di congestione - Scenario B2 Il quadruplicamento dei flussi base di ingresso a Cerea crea situazioni di forte congestione nell'approdo urbano della S.P. 44C

2.6.2. Sintesi della valutazione sul traffico e sulla viabilità Lo studio richiamato si conclude con le seguenti considerazioni: Efficienza del funzionamento delle rete In estrema sintesi, si può sostenere che i nuovi flussi generati dagli insediamenti di Ca' Bianca sono compatibili con la rete viaria di accesso in entrambi i profili di assegnazione della rete (scenari A e B) In particolare si osserva che: - è condizione necessaria all'efficienza della rete la realizzazione dello svincolo a piani sfalsati in corrispondenza dell'intersezione tra la S.P. 44C e la SS 434 Transpolesana - Lo scenario B1 è possibile soltanto con la realizzazione della bretella tra Bovolone e Transpolesana per drenare il traffico proveniente dal settore nord- ovest di Cerea. Non è quindi una condizione possibile nell'immediato ma lo sarebbe entro i tempi previsti per la realizzazione dell'insediamento del parco tematico. - lo scenario A1 è invece immediatamente implementabile. Richiede però un approfondimento delle condizioni ambientali di via Battisti e dell'approdo urbano a Cerea che vanno oltre questa valutazione di efficienza trasportistica. Efficienza degli accessi Il sistema proposto a doppia rotatoria per l'accesso all'area Ca' Bianca è garanzia assoluta di buon funzionamento degli accessi a condizioni ordinarie, ma anche di emergenza, dati gli ampi margini di capacità. Pertanto i nuovi insediamenti sono compatibili con il sistema di accessi previsto.

2.7. Sistema di trasporto pubblico Nell'intero Comune di Cerea come nei Comuni contermini della Bassa Veronese non risulta attivo alcun servizio di trasporto pubblico. E' attivo il solo servizio pubblico extraurbano che, con una linea di collegamento Cerea Angiari lambisce l'area in oggetto. Pertanto l'attuale servizio di trasporto pubblico non presenta particolare rilevanza nella localizzazione della nuova area commerciale e per servizi. Tale mancanza, che non può condurre comunque ad un'esclusione a priori dell'insediamento, potrà essere ovviata attraverso un'opportuna azione di collegamento tra il "Parco Tematico" e i principali centri abitati dei Comuni di Cerea, Bovolone, Angiari e Legnago. Tale servizio di trasporto collettivo potrà essere attivato di comune accordo tra i soggetti gestori dell'insediamento commerciale, delle strutture sportive e delle altre attività per il tempo libero che verranno insediate nell'area. I costi relativi a tale servizio, la cui frequenza di collegamento sarà variabile a seconda

dei giorni della settimana e degli orari giornalieri, potranno facilmente essere coperti con la maggiore affluenza di pubblico alle attività commerciali e alle attività di servizio a tariffa. Inoltre, vista la prossimità dell'insediamento alla stazione ferroviaria (circa 1 Km.) si potrà istituire un servizio di noleggio di biciclette gratuito (come ad esempio funziona già a Ferrara) per incentivare l'uso di mezzi alternativi all'automobile.

2.8. Definizione dei contenuti Le norme tecniche relative al Progetto Norma n.28 "Transpolesana Unità di intervento n.7 \_ Parco Tematico inquadrano bene le attività da insediare e quindi i contenuti da attribuire all'area, pur rimandando al successivo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica la definizione esatta delle funzioni e delle relative quantità. L'intero insediamento funzionale è suddiviso in tre ambiti funzionali: Ambito D6.1 Bordo verde e viabilità (sup. 67.000 mq. circa) E' costituito da una fascia di profondità superiore a 36 ml. che costituisce il filtro tra il nuovo insediamento e le aree circostanti prevalentemente agricole. All'interno di quest'ambito non è prevista la realizzazione di edifici ma solo le sistemazioni a verde pubblico con spazi destinati a parcheggio e viabilità di distribuzione, nonché percorsi ciclabili di collegamento tra le varie attrezzature. Ambito D6.2 \_ Attrezzature commerciali (sup. 67.000 mq. circa) All'interno dell'ambito è prevista la localizzazione di uno o più edifici a destinazione commerciale e di servizio per una superficie coperta massima di 30.000 mq. Il programma edificatorio localizza la grande struttura di vendita, che dovrà avere una superficie di vendita non superiore a 17.000 mq., ai bordi dell'area, prevalentemente all'interno dell'ansa dello scolo Focchiara e del bosco lineare che l'accompagna al fine di mitigarne al massimo l'impatto visivo dalla S.P. 44C Cerea-Angiari. Sempre all'interno di tale ambito sono collocate le principali superfici destinate a parcheggio a servizio delle attività commerciali, ed inoltre è prevista la realizzazione di una struttura alberghiera di 70 stanze con sala convegni per 300 persone. Ambito D6.3 \_ Centro natatorio e parco sportivo (sup. 54.000 mq. circa) Questo ambito, situato nella zona più ad ovest dell'area, verso il capoluogo di Cerea è prevalentemente destinato alla realizzazione di attrezzature sportive coperte e scoperte e prevede anche la possibilità di insediare attrezzature per lo svago, lo spettacolo, il tempo libero e attività correlate, per una superficie coperta massima di 6.000 mq. Viabilità esterna (sup. 41.000 mq. circa) Oltre allo sviluppo dei tre ambiti precedentemente richiamati il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dovrà interessare anche al viabilità di accesso e distribuzione all'area e i suoi collegamenti alla rete viaria esistente compresi gli svincoli, la sistemazione dell'intera via Paganina sino al passaggio a livello di Viale del Lavoro.

2.9. Aree di parcheggio e servizi La scelta urbanistica di individuare un'area vasta con un ridotto indice di copertura favorisce la possibilità di realizzare degli elevati standard di aree a parcheggio e a verde pubblico ben superiori a quanto previsto dalla normativa. Infatti considerando il solo ambito D6.2 relativo alle attrezzature commerciali che si estende su una superficie di circa 67.000 mq., dove è prevista una superficie coperta massima di 30.000 mq. e una superficie netta di vendita di 17.000 mq., si hanno i seguenti dati: Area a parcheggio ricavabili:

posti auto con pavimentazione semipermeabile	= 23.148,52
corsie asfaltate di accesso ai posti auto	= 9.201,33
parcheggi ricavabili sulla copertura o in interrato (50% della superficie)	= 15.000,00
totale spazi di parcheggio (comprese corsie carrabili)	= 47.349,85
parcheggio effettivo (60% della superficie totale)	= 28.409,91
area libera (compreso corsie di accesso)	
2,50 mq x 17.000 mq. (superficie di vendita)	= 42.500,00 < 47.349,85
Area a parcheggio effettivo (escluso strade)	
1,3 mq. x 17.000 mq. (superficie di vendita)	= 22.100,00 < 28.409,91
aree a parcheggio effettivo escluso strade	
0,70 x 30.000 mq. (superficie coperta commerciale)	= 21.000,00 < 28.409,91

pari a circa 2.270 posti auto, distribuiti all'interno dell'area avendo cura di non generare grandi piazzali bensì fasce alberate e "piazze" pavimentate con elementi semipermeabili. Come sopra dimostrato la quantità di aree a parcheggio ricavabile è senz'altro abbondante rispetto agli standard normativi, senza considerare inoltre la disponibilità delle aree a parcheggio che saranno ricavate nei vicini ambiti D6.1 e D6.3. Va inoltre sottolineato che la grande disponibilità di parcheggio prevista dal nuovo insediamento potrà risultare funzionale, con un opportuno collegamento di bus navetta, alla vicina area ex-Perfosfati dove, in occasione delle più importanti manifestazioni organizzate dall'Amministrazione Comunale di Cerea, (fiere, concerti etc.), si è potuta constatare una consistente carenza di aree a parcheggio.

3. conclusioni L'Amministrazione Comunale intende quindi riproporre l'intervento come unica e irripetibile occasione per realizzare sul proprio territorio una struttura polifunzionale, che risponda in maniera ottimale alle esigenze della popolazione. Oltre alle considerazioni svolte nelle controdeduzioni alla proposta di modifica e per i chiarimenti forniti in ordine al ruolo che è chiamato a svolgere il "Parco Tematico", in virtù delle funzioni che vi verranno insediate, si precisa inoltre che esse si coordinano perfettamente con gli obiettivi previsti dal "Piano d'Area delle pianure e delle Valli Grandi Veronesi", che ha trovato consensi unanimi in tutte le forze politiche e negli Amministratori della Regione e di 33 Enti Locali, condivisi nell'ordine del giorno votato a Nogara il 20 giugno 2003. Si tratta inoltre di un importante contributo che dall'azione politica e dalla pianificazione di livello locale viene fornito alla pianificazione di scala sovracomunale, per avviare una politica di concentrazione di servizi, evitando quelle dispersioni e reiterazione di funzioni che generano costi di gestione insostenibili. Quest'ultimo aspetto che costituisce uno degli

elementi fondamentali per una corretta gestione di un territorio più ampio, entro una visione sovracomunale, è ben presente a questa Amministrazione, unitamente all'innegabile interesse pubblico delle opere. Proposta di modifica n. 2) Progetto Norma n° 37 Remedello L'Amministrazione Comunale non ha controdedotto in merito. Proposta di modifica n. 3) Viabilità di attraversamento In relazione alla proposta contenuta nella Delibera della Giunta Regionale n.201 del 30 gennaio 2004, nel prendere atto della proposta di stralcio del tracciato previsto per la ex S.S. 10, l'Amministrazione Comunale accoglie la proposta di sostituzione dello stesso tracciato con, "la determinazione di un corridoio viabilistico finalizzato alla possibile realizzazione della strada con tale tracciato, in attesa che venga predisposto un progetto definitivo del tracciato viario nella sua totalità da parte della Società Veneto Strade, quale Ente competente per la Viabilità Regionale che comprende anche la ex S.S. 10 Padana Inferiore". L'ambito interessato dal "corridoio viabilistico" è desunto da specifico accordo di programma (del quale si allega copia) e coincide con il tracciato del progetto di massima della variante alla S.S. 10 comprendendo una fascia di rispetto di 30 ml. su ciascun lato della strada di progetto. In corrispondenza dell'incrocio con la S.S. 434 Transpolesana il "corridoio viabilistico" previsto coincide con quello contenuto dalla variante 11 al PRG, comprendendo inoltre il tracciato di collegamento tra Bovolone e la stessa S.S. 434 Transpolesana. Proposta di modifica n. 4 - Varianti puntuali n° 41 \_ 42 Analoga documentazione è stata approntata per gli edifici agricoli non funzionali alla conduzione del fondo ricadenti all'interno delle varianti puntuali n.41 e 42. Per parte di queste ultime la Delibera di approvazione della Giunta Regionale prevede lo stralcio e, in sede di controdeduzioni, la predisposizione delle informazioni necessarie a documentare l'eventuale non funzionalità dei fabbricati agricoli esistenti, prevedendone forme e modalità di recupero e riutilizzo. Di conseguenza si allega la documentazione integrativa prevista dalla normativa vigente. Proposta di modifica n. 5 - Edifici non più funzionali In relazione alla proposta di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, riguardante sette edifici agricoli individuati nella cartografia di progetto in scala 1:5000 come non funzionali alla conduzione del fondo, si allega la documentazione integrativa prevista dalla normativa vigente. Proposta di modifica n. 6) - Varianti puntuali Il Consiglio Comunale ha, con atto deliberativo n. 20 del 27.03.2004, individuato ed elencato le n. 47 Varianti puntuali relative alla Variante Parziale n. 11 al P.R.G. contenute negli elaborati adottati e non evidenziate. Conseguentemente ha provveduto alla pubblicazione di rito ai sensi dell'art. 42 della L.R. 61/85. A seguito di essa non sono pervenute osservazioni di cui il Comune ha preso atto con deliberazione di Consiglio n. 26 dello 28.06.2004. In merito alle controdeduzioni fornite dal Comune si ritiene di dover precisare quanto segue: Proposta di modifica n. 1) Progetto Norma n° 28 Transpolesana Ambito n° 7 PARCO TEMATICO (P.N. 28 U.I. n° 7) L'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzioni alle proposte di modifica, ha trasmesso lo Studio Ambientale Strategico (S.A.S.) per il nuovo Centro Commerciale in località Ca' Bianca a Cerea (VR)\_ Novembre 2002, nonché la Valutazione degli impatti sul traffico e sulla viabilità \_ Novembre 2001, redatti a supporto della Variante in argomento. Prendendo atto della esaustività e completezza degli elaborati presentati a supporto delle controdeduzioni si rileva che lo Studio Ambientale Strategico per quanto riguarda la pianificazione a scala regionale (P.T.R.C.), in particolare la nuova zona di tipo "D6 \_ parco tematico commerciale" evidenzia in particolare la non localizzazione del medesimo in corrispondenza di ambiti con valenza storico-morfologica o con vulnerabilità ambientali e per quanto riguarda il P.T.P. evidenzia, sempre per l'area in questione, la mancanza di aspetti di rilevante di criticità né da un punto di vista idrogeologico, né morfologico, né sotto l'aspetto ecologico ed ambientale. Altresì sempre nella S.A.S. si rileva l'assenza di colture di pregio, per quanto riguarda la flora, vegetazione, fauna ed ecosistemi, la presenza di un quadro complessivo piuttosto povero ed un esistente comunque di alcuna particolare rilevanza e conseguentemente "Il paesaggio all'interno dell'area Cà Bianca che verrà modificato dal centro commerciale non presenta particolarità degne di nota". Si condivide con le integrazioni progettuali di cui sopra alla variante trasmesse, con l'introduzione delle seguenti prescrizioni: 1- redazione di uno studio dendrologico particolareggiato per lo studio del verde 2- verifica compatibilità idraulica e di smaltimento delle acque (piovane e fognarie) 3- accordo per il trasferimento dell'attuale attività commerciale, in centro urbano, all'interno dell'area commerciale del Parco Tematico 4- sono a carico di chi attuerà l'intervento (ditta lottizzante) le modifiche migliorative da apportare, in sede di attuazione dell'intervento, alla viabilità esistente al fine di garantirne la funzionalità. Pertanto per le motivazioni suesposte si approva il Progetto Norma n° 28 Transpolesana Ambito n° 7 PARCO TEMATICO (P.N. 28 U.I. n° 7), con le modifiche su riportate. Proposta di modifica n. 2) Progetto Norma n° 37 Remedello Si rileva che il Consiglio Comunale non ha controdedotto in merito alla proposta di modifica relativa all'inserimento di una nuova Zona produttiva D1.3 contenuta all'interno degli svincoli di raccordo tra la SS. 434 e la viabilità di livello comunale e provinciale. Pertanto non essendo state fornite nei termini stabiliti dall'art. 46 della L.R. 61/85, le integrazioni richieste, in conformità alla proposta di modifica, si ribadisce lo stralcio del Progetto Norma n. 37 Remedello e la conferma unicamente delle previsioni del P.R.G. vigente Per tale Zona si conferma pertanto lo stralcio e la riclassificazione come da P.R.G. vigente. Proposta di modifica n. 3) - Viabilità di attraversamento Si condivide quanto controdedotto dal Comune, il quale ha condiviso e preso atto delle proposte di modifica di cui alla D.G.R. 201/2004. Altresì così come richiesto anche dalla Seconda Commissione Consiliare l'Amministrazione Comunale di Cerea ha trasmesso l'Accordo di Programma ed allegato elaborato planimetrico di progetto preliminare, siglato, in data 19.01.2004, tra la Veneto Strade, la Provincia di Verona ed i comuni territorialmente interessati alla realizzazione della variante alla S.S. 10 denominato "Variante di Cerea e Sanguinetto con collegamento alla S.S. 434". Pertanto si conferma lo stralcio del vecchio tracciato della ex S.S. 10 e l'inserimento, nelle Tavole 13.1.2 e 13.1.3 Intero Territorio Comunale, in scala 1 : 5000, tenendo presente il tracciato della Variante 12, già approvata con D.G.R. n. 2110 del 11.07.2003, di una fascia di rispetto di 30 ml. su ciascun lato della strada di progetto al fine di poter consentire una più coerente definizione del nuovo tracciato, dando la possibilità di realizzare anche una viabilità di tipo extraurbano principale a 4 corsie come previsto dal Codice della Strada. Proposta di modifica n. 4 - Varianti puntuali n° 41 \_ 42 Verificato che la documentazione richiesta con proposta di modifica di cui alla D.G.R. 201/2004, per eventuali "edifici non più funzionali alla conduzione del fondo" presenti negli ambiti di Zona agricola Sottizona E4 (di cui alle varianti puntuali 41-42), è stata presentata per un unico edificio, numerato come Scheda 6. La medesima riporta

denominazione del richiedente, la superficie del fondo, il lotto di pertinenza dell'edificio interessato, nonché documentazione fotografica, e individuazione planimetrica catastale, oltre che essere supportato da una dichiarazione agronomica attestante la perdita funzionalità alla conduzione del fondo, pur tuttavia si è rilevato che non sono stati riportati i dati relativi alla volumetria esistente e di progetto. Pertanto pur condividendo in linea di massima quanto controdedotto, si prescrive che, nella Scheda di intervento n. 6 relativa al fabbricato non più funzionali, sia inserito anche il dato del volume esistente e quello del volume di progetto, che devono comunque coincidere, cioè senza alcun aumento, in sintonia con quanto previsto dall'art. 4, 2° comma L.R. 24/85, che fa esplicito riferimento a "costruzioni esistenti" e non prevede ampliamenti per gli edifici non più funzionali al fondo. Proposta di modifica n. 5 - Edifici non più funzionali Verificato che la documentazione richiesta con proposta di modifica di cui alla D.G.R. 201/2004, anziché per sette edifici, è stata presentata per solo quattro di essi, di cui una scorporata in due unità immobiliari, e che la medesima documentazione riporta denominazione del richiedente, le superfici del fondo, il lotto di pertinenza dell'edificio interessato, nonché documentazione fotografica, e individuazione planimetrica catastale, oltre che essere supportati da una dichiarazione agronomica attestante la perdita funzionalità alla conduzione del fondo, pur tuttavia si è rilevato che su tutte le cinque Schede non sono stati riportati i dati relativi alla volumetria esistente e di progetto, ed inoltre per le Schede 3 \_ 4 \_ 5 sono state inserite delle possibilità di aumento di volume fino ad un massimo del 20%. Pertanto pur condividendo in linea di massima quanto controdedotto si prescrive che, nelle Schede di intervento n. 1-2-3-4-5 relative ai quattro fabbricati non più funzionali, sia inserito anche il dato del volume esistente e quello del volume di progetto, che devono comunque coincidere, cioè senza alcun aumento, in sintonia con quanto previsto dall'art. 4, 2° comma L.R. 24/85, che fa esplicito riferimento a "costruzioni esistenti" e non prevede ampliamenti per gli edifici non più funzionali al fondo. Conseguentemente per la Scheda 3 va stralciato il secondo comma e terzo comma delle "prescrizioni particolari", dalla parola "E' ammessa.." alla parola "..esistente.". Per la Scheda 4 va stralciato il secondo comma delle "prescrizioni particolari", dalla parola "Gli interventi.." alla parola "..una corte.". Per la Scheda 5 va stralciato il secondo comma delle "prescrizioni particolari", dalla parola "Gli interventi.." alla parola "..caratterizzanti.". Per quanto riguarda gli altri tre edifici non più funzionali alla conduzione del fondo per i quali non è stata prodotta la documentazione richiesta essi sono stralciati e confermata la destinazione di P.R.G. vigente. Proposta di modifica n. 6) - Varianti puntuali Preso atto che l'Amministrazione Comunale con le deliberazioni di C.C. n. 20 e n. 26 in premessa citate ha rispettivamente, individuato ed elencato le Varianti Puntuali, nonché pubblicato le medesime, in tal modo rispondendo alle proposte di modifica richieste con D.G.R. 201/2004, si condividono le integrazioni progettuali alla variante trasmesse a livello di destinazione d'uso e per quanto concerne i parametri edificatori, e pertanto le medesime sono approvate. Tutto ciò premesso e considerato, la Commissione Tecnica Regionale, con 9 voti favorevoli 4 voti contrari ed 1 astenuto dei 14 presenti aventi diritto al voto ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune E' DEL PARERE che la Variante Parziale n. 11 - Controdeduzioni, al P.R.G. del Comune di Cerea (VR), descritta in premessa, sia meritevole di approvazione definitiva con le prescrizioni e gli stralci sopra esposti ai sensi dell'art. 46 della L.R. 27.06.1985 n. 61 come composta da: 1\_ "Variante n° 11 al P.R.G. - controdeduzioni alle proposte di modifica contenute nella D.G.R. 201/2004"; 2\_ Progetto norma 28 "Transpolesana" U.I.7 "Parco tematico" Schemi illustrativi 3- Tav. 13.1 \_ 1 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Asparetto, Scala 1 : 5000 4- Tav. 13.1 \_ 2 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Cerea, Scala 1 : 5000 5- Tav. 13.1 \_ 3 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Palesella, Scala 1 : 5000 6- Tav. 13.1 \_ 4 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Frescà, Scala 1 : 5000 7- Tav. 13.1 \_ 5 P.R.G. Intero Territorio Comunale \_ Cherubine, Scala 1 : 5000 8- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 1; 9- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 2; 10- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 3; 11- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 4; 12- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 5; 13- Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo \_ schede di intervento \_ scheda n. 6. Vanno visti n. 13 elaborati. Il Segretario Giuseppe Manoli Il Presidente Paolo Lombroso"