

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

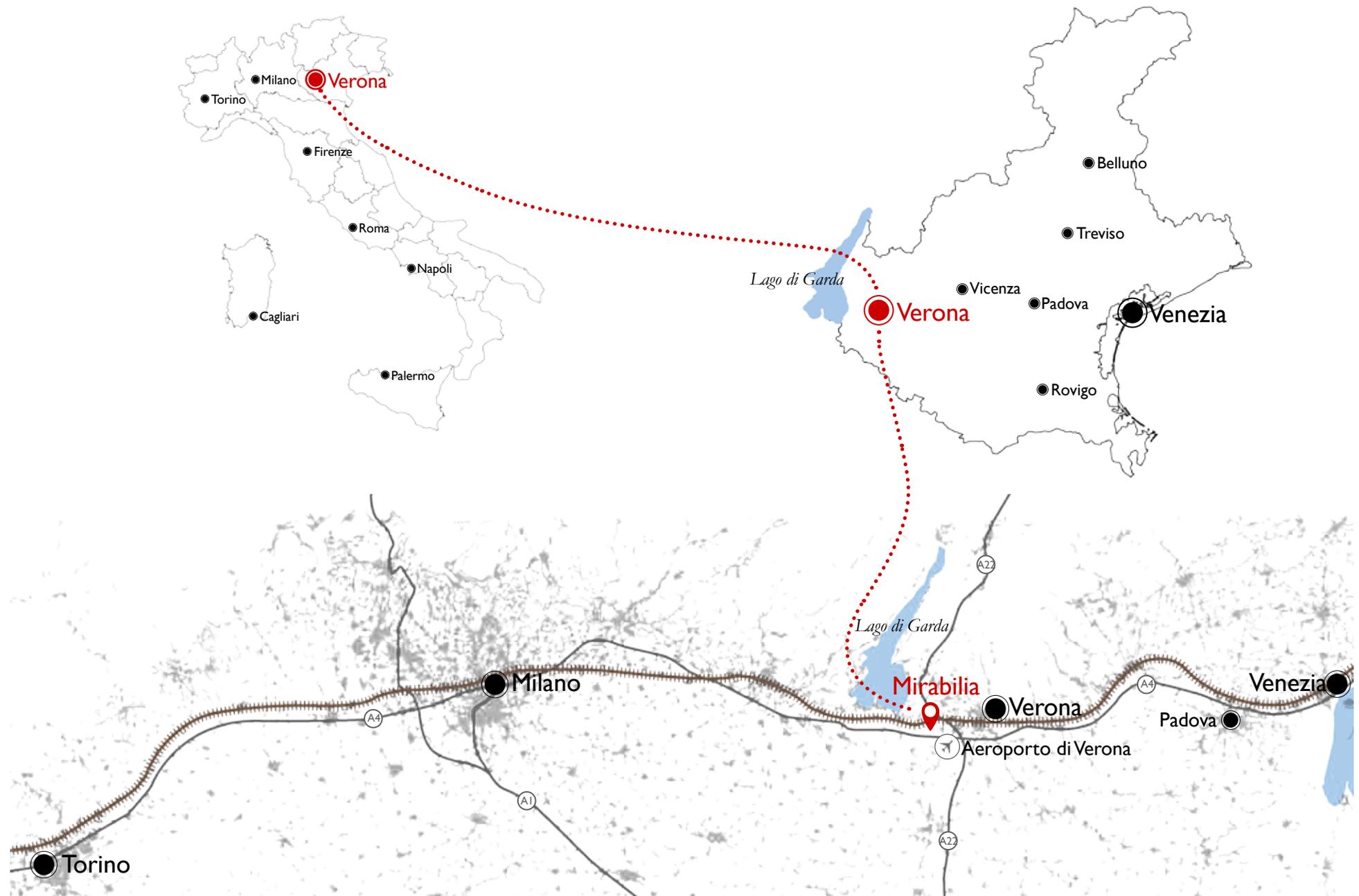
La Green Landscape Economy come modalità di approccio

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

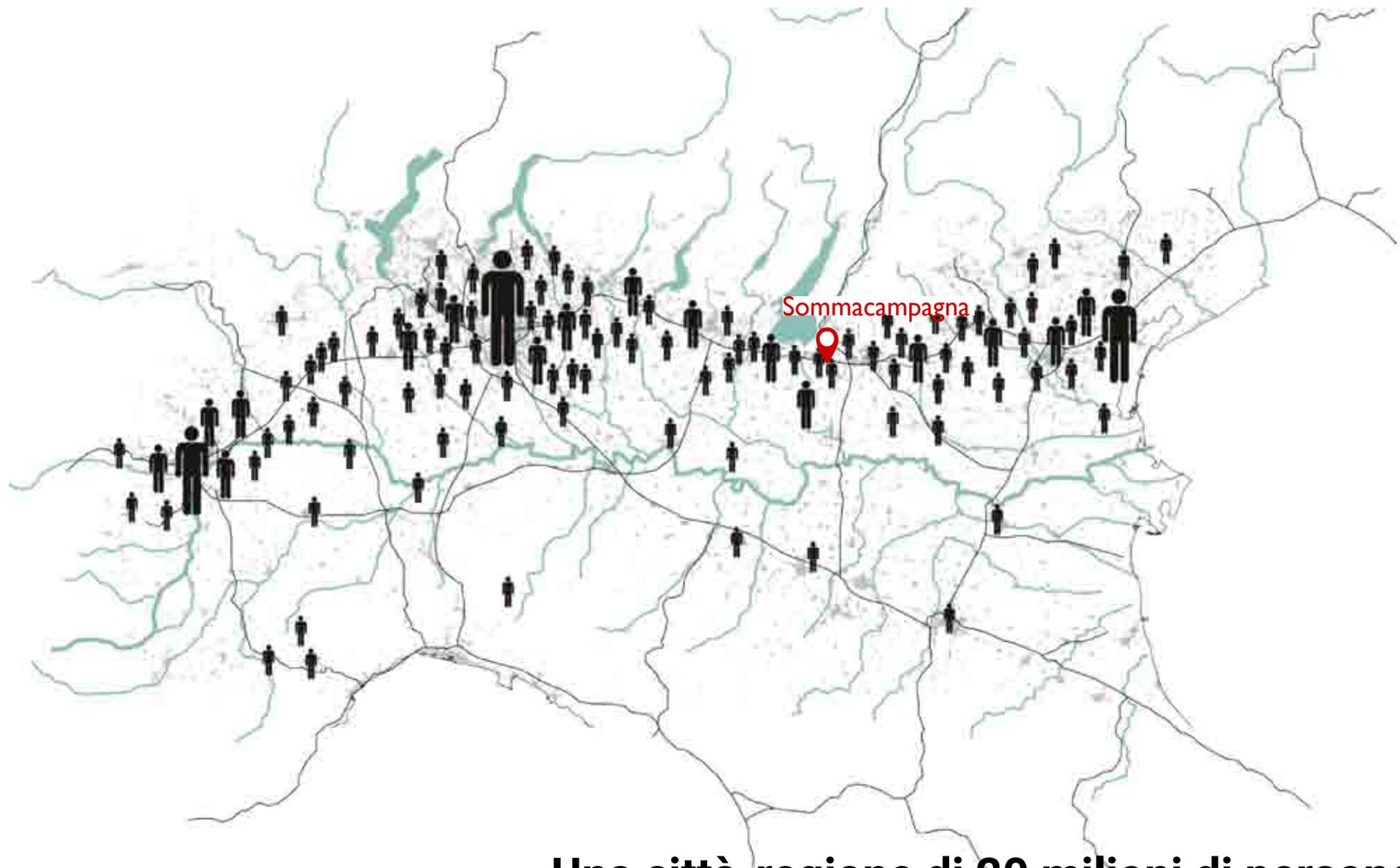


Il Comune di Sommacampagna sulla scia della megalopoli padana



Una fitta rete di infrastrutture

Il Comune di Sommacampagna sulla scia della megalopoli padana

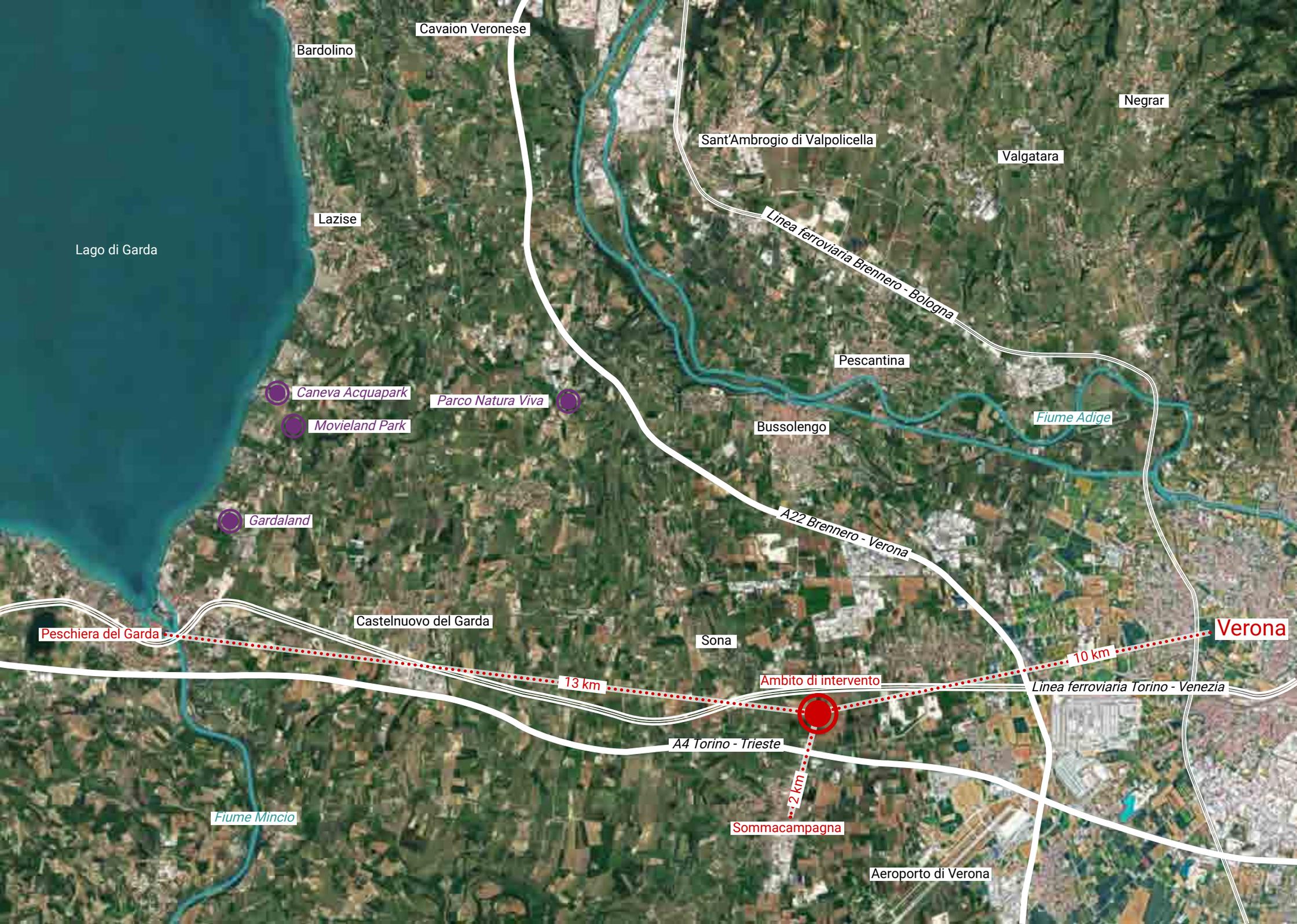


Una città-regione di 20 milioni di persone

Il Comune di Sommacampagna sulla scia della megalopoli padana



Un contesto di alta naturalità



Lago di Garda

Bardolino

Cavaion Veronese

Sant'Ambrogio di Valpolicella

Negrar

Valgatara

Lazise

Linea ferroviaria Brennero - Bologna

Pescantina

Caneva Acquapark

Parco Natura Viva

Fiume Adige

Movieland Park

Bussolengo

Gardaland

A22 Brennero - Verona

Peschiera del Garda

Castelnuovo del Garda

Verona

Sona

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

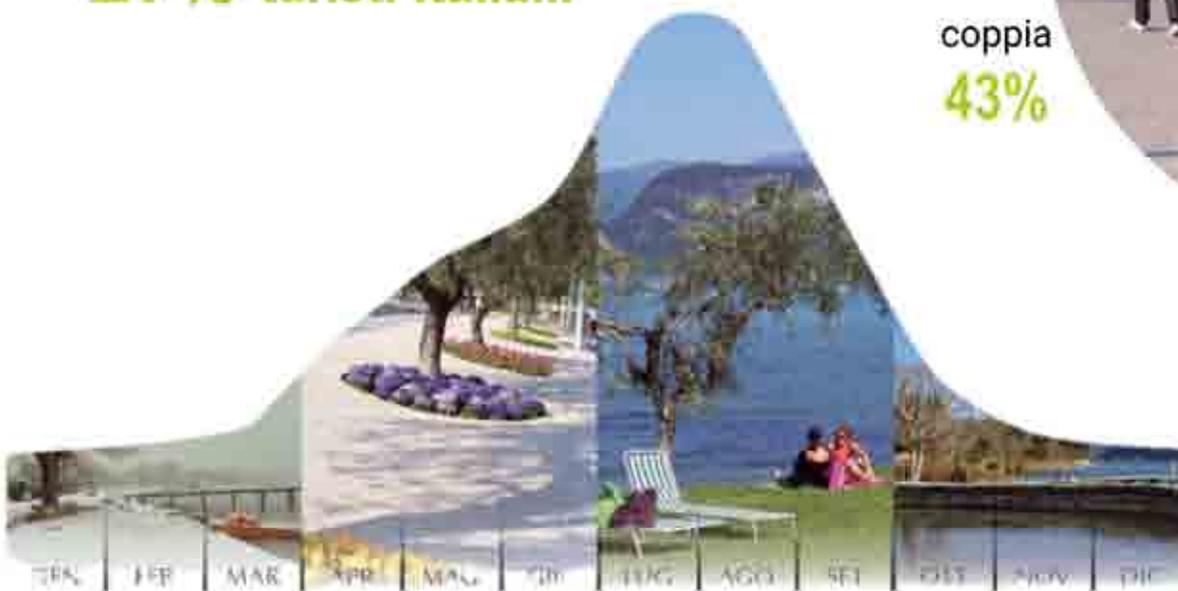
11 MILIONI di turisti all'anno



73% turisti stranieri



27% turisti italiani



coppia
43%



famiglia
43%

altro
14%

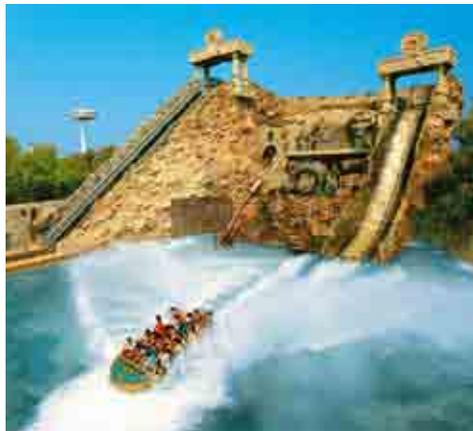
L'evoluzione del concetto di turismo





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

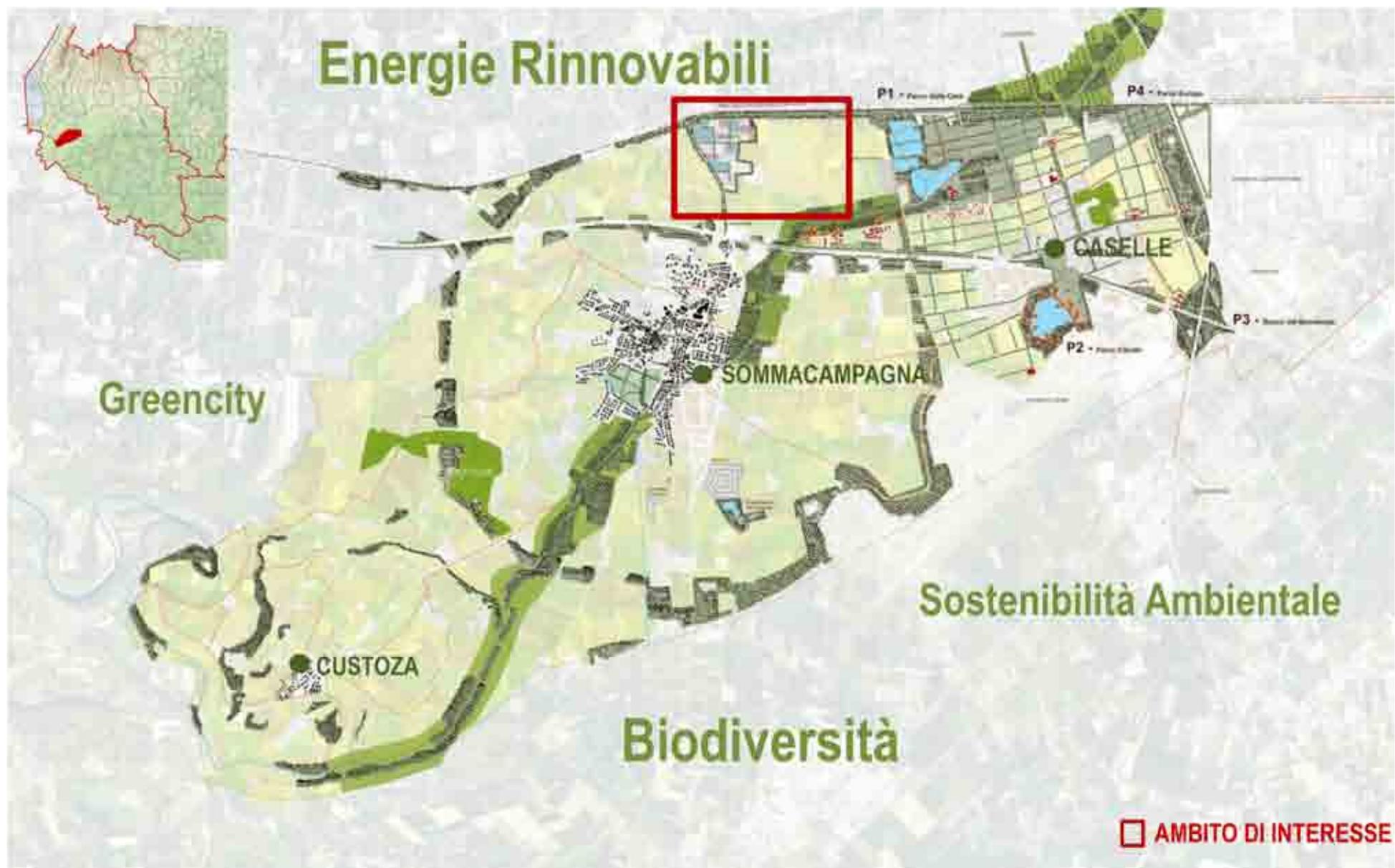




Santuario Madonna di Monte | Sommacampagna

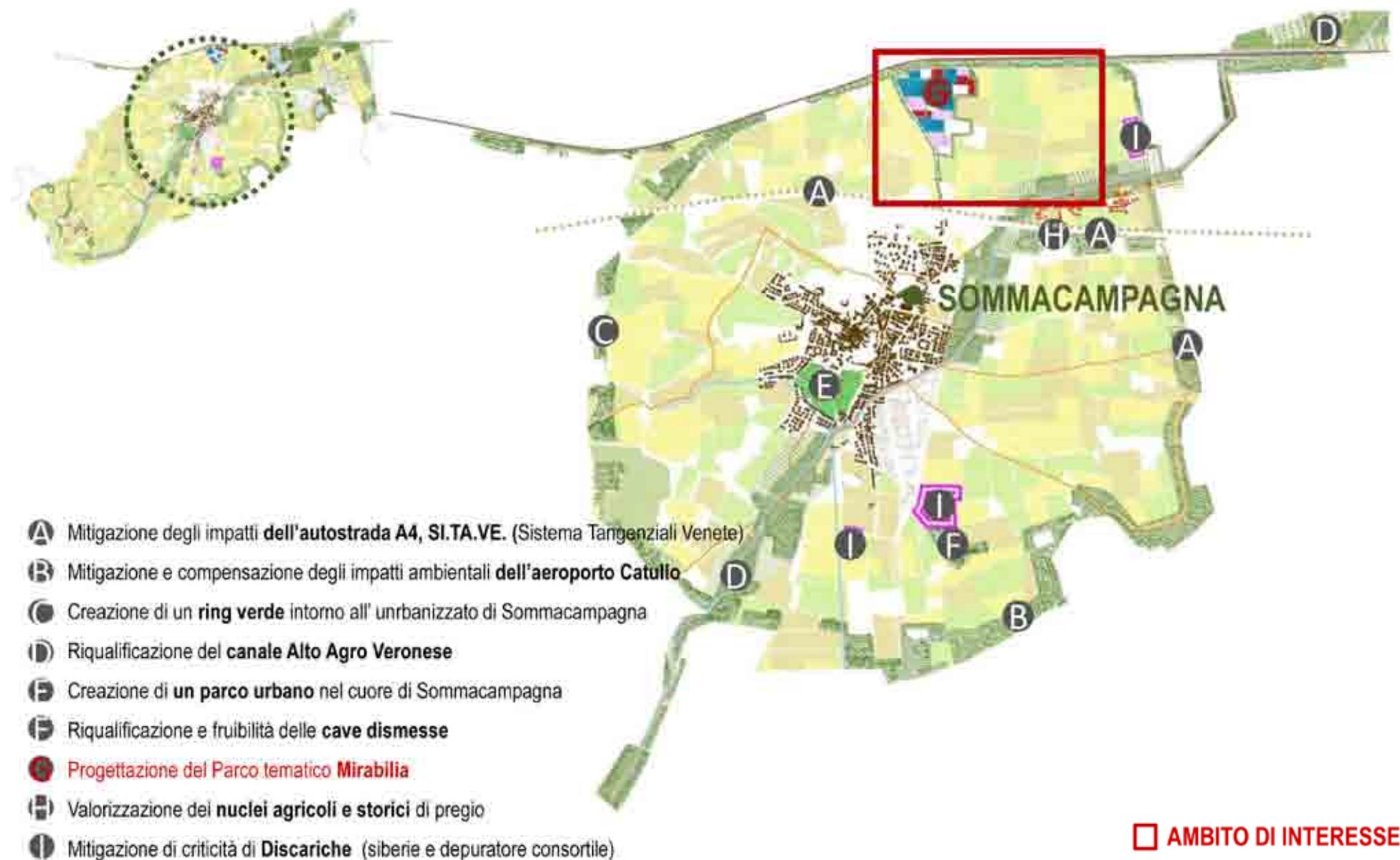
Sommacampagna Verdi Orizzonti

Scenari di sviluppo paesistico-ambientale | LAND srl 2010



Sommacampagna Verdi Orizzonti

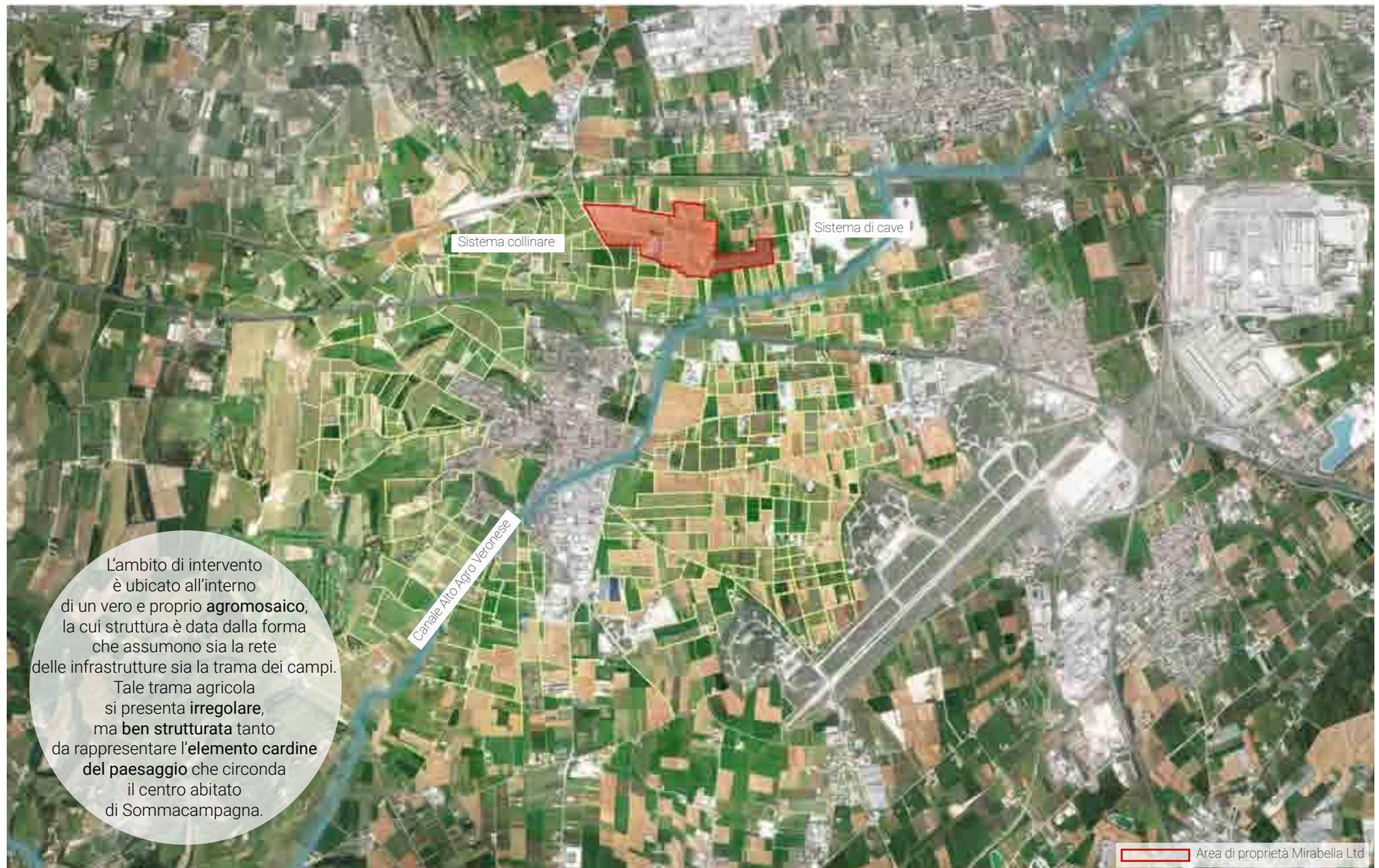
Scenari di sviluppo paesistico-ambientale | LAND srl 2010



Il sistema infrastrutturale



Il sistema paesaggistico-ambientale



Inquadramento programmatico

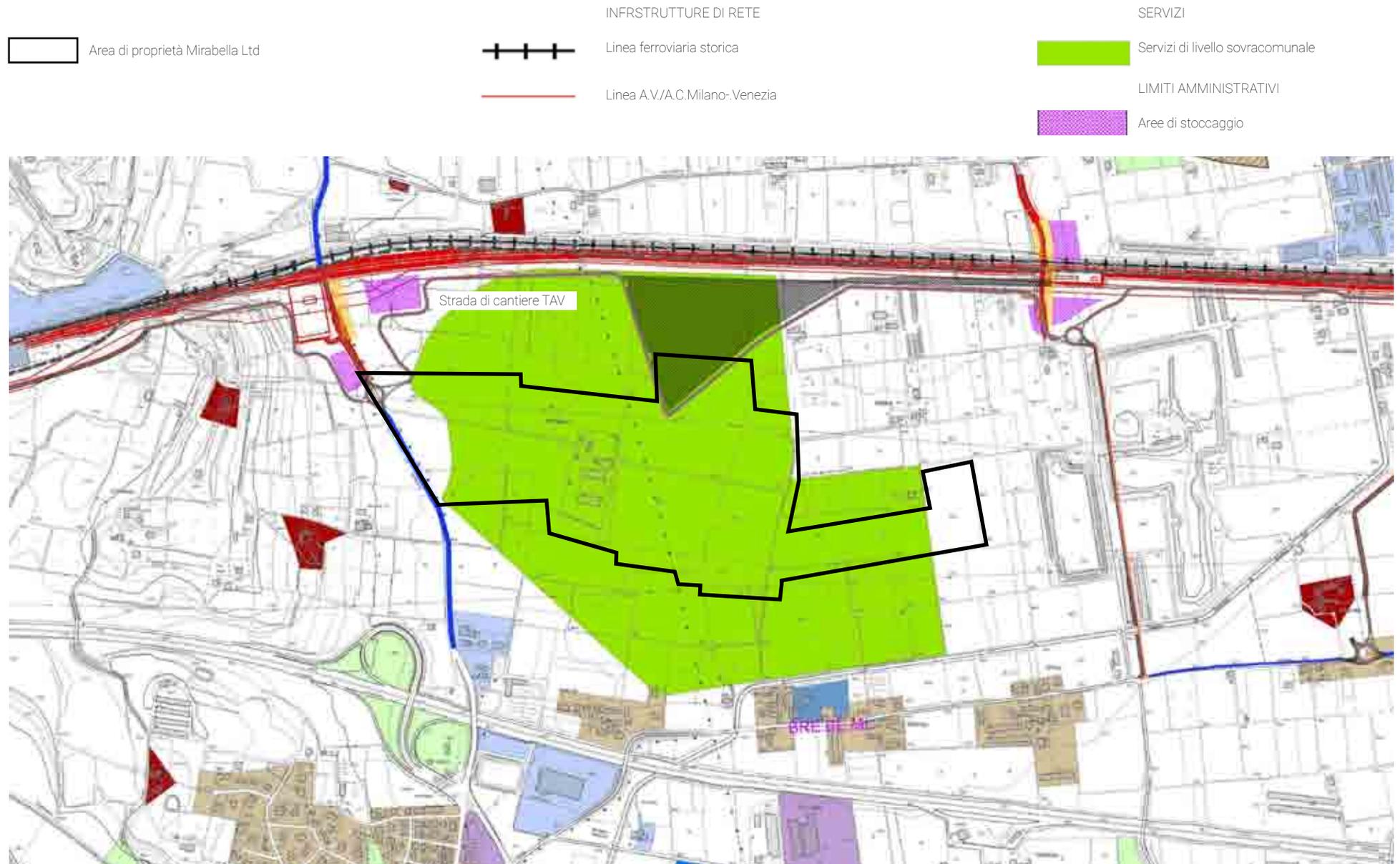


Il sistema infrastrutturale ed insediativo

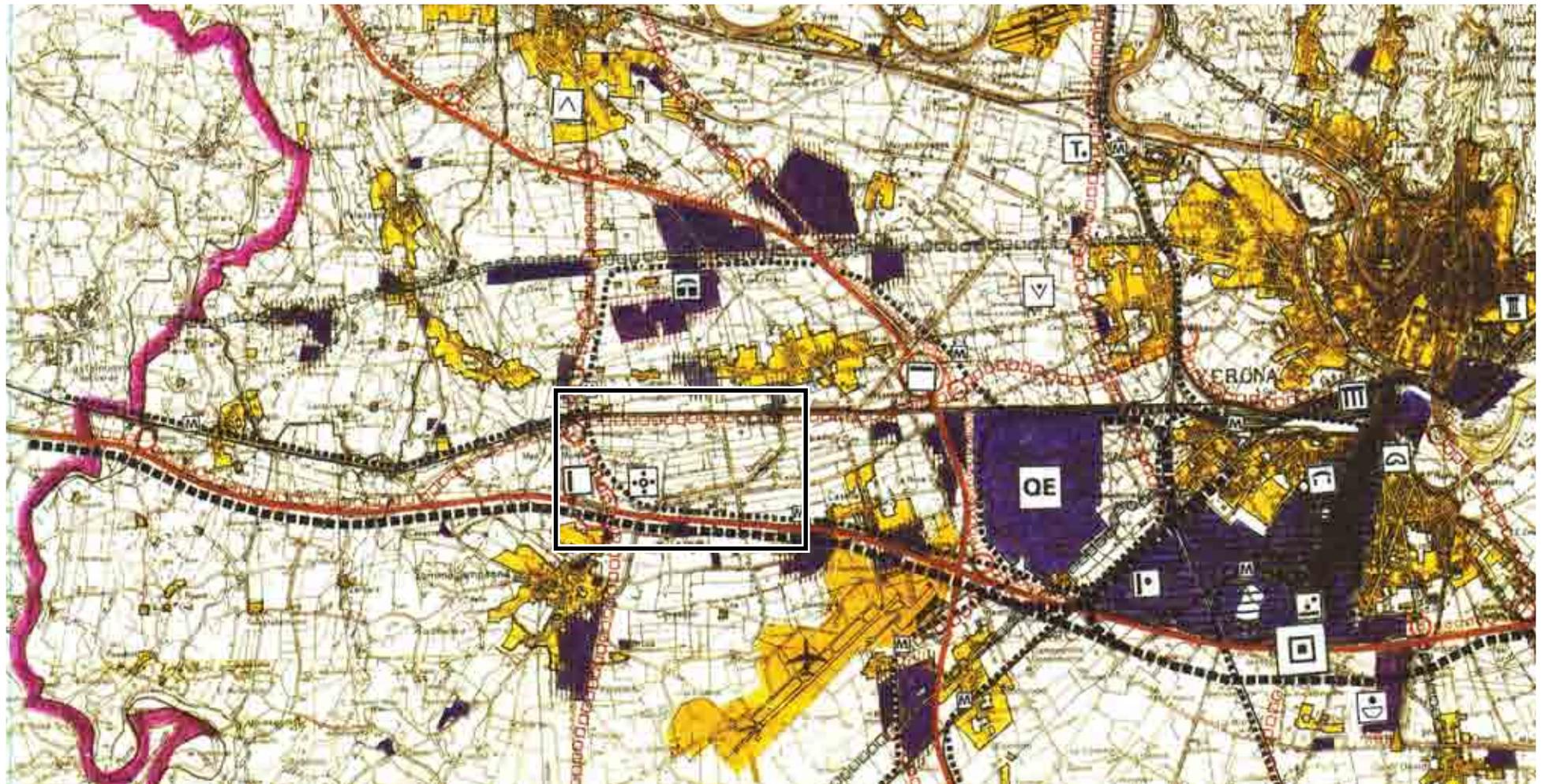
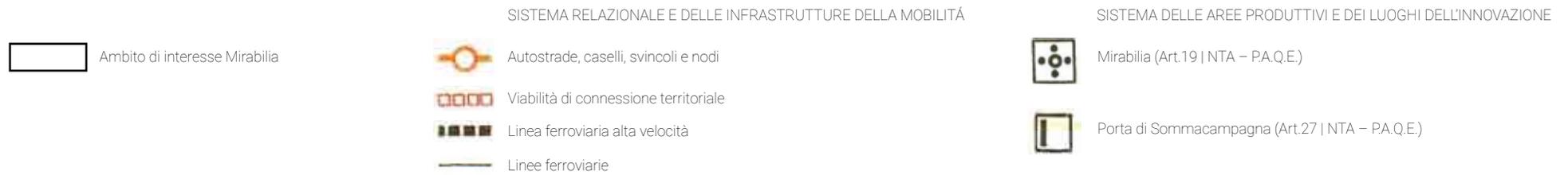
TAV | Linea A.V./A.C. Torino-Venezia -- Tratta Milano-Verona -- Lotto funzionale Brescia-Verona



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.**

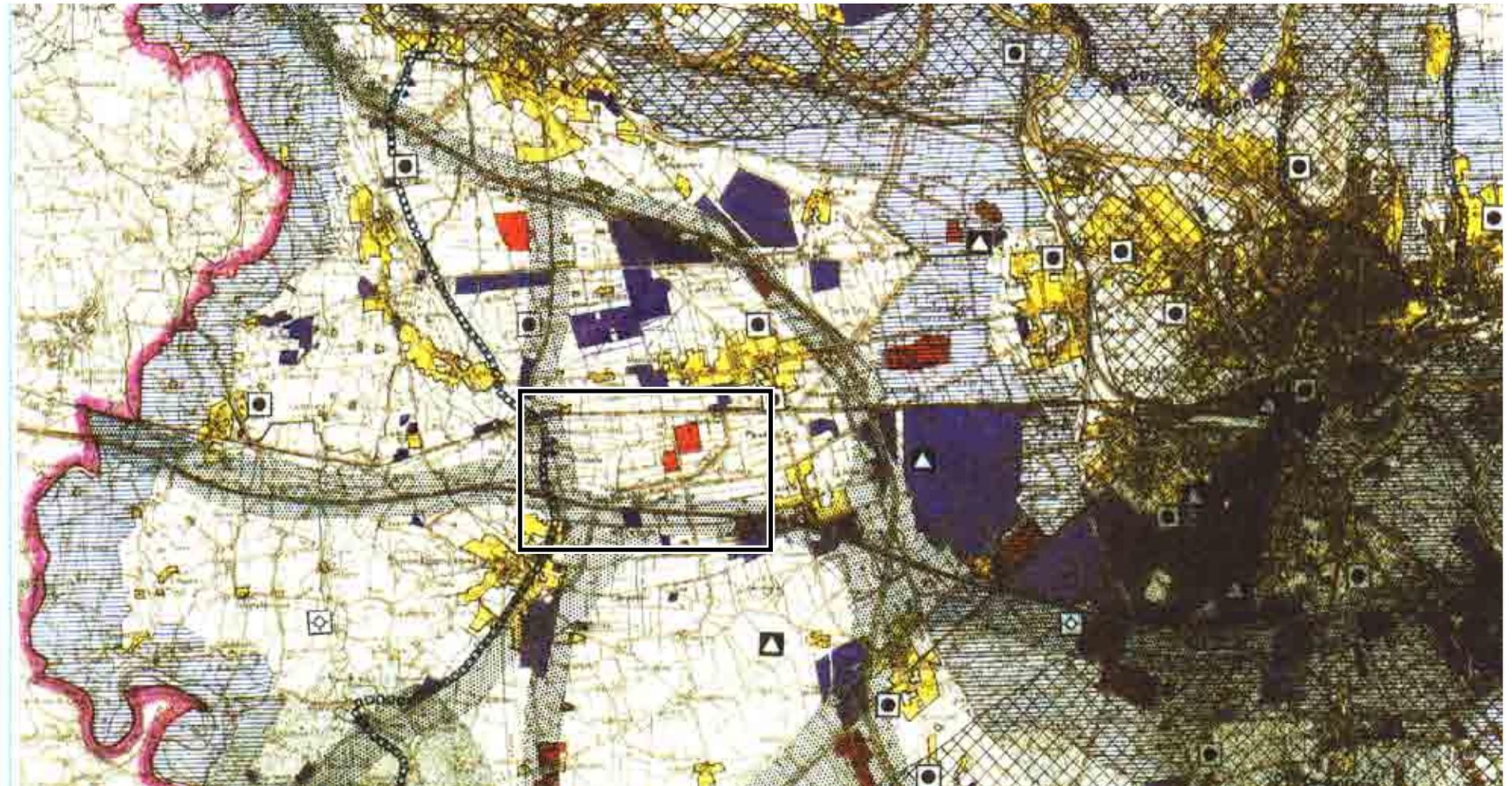
Per ciascuna di queste porte vengono indicate le funzioni a scala territoriale prevalenti.

Direttive

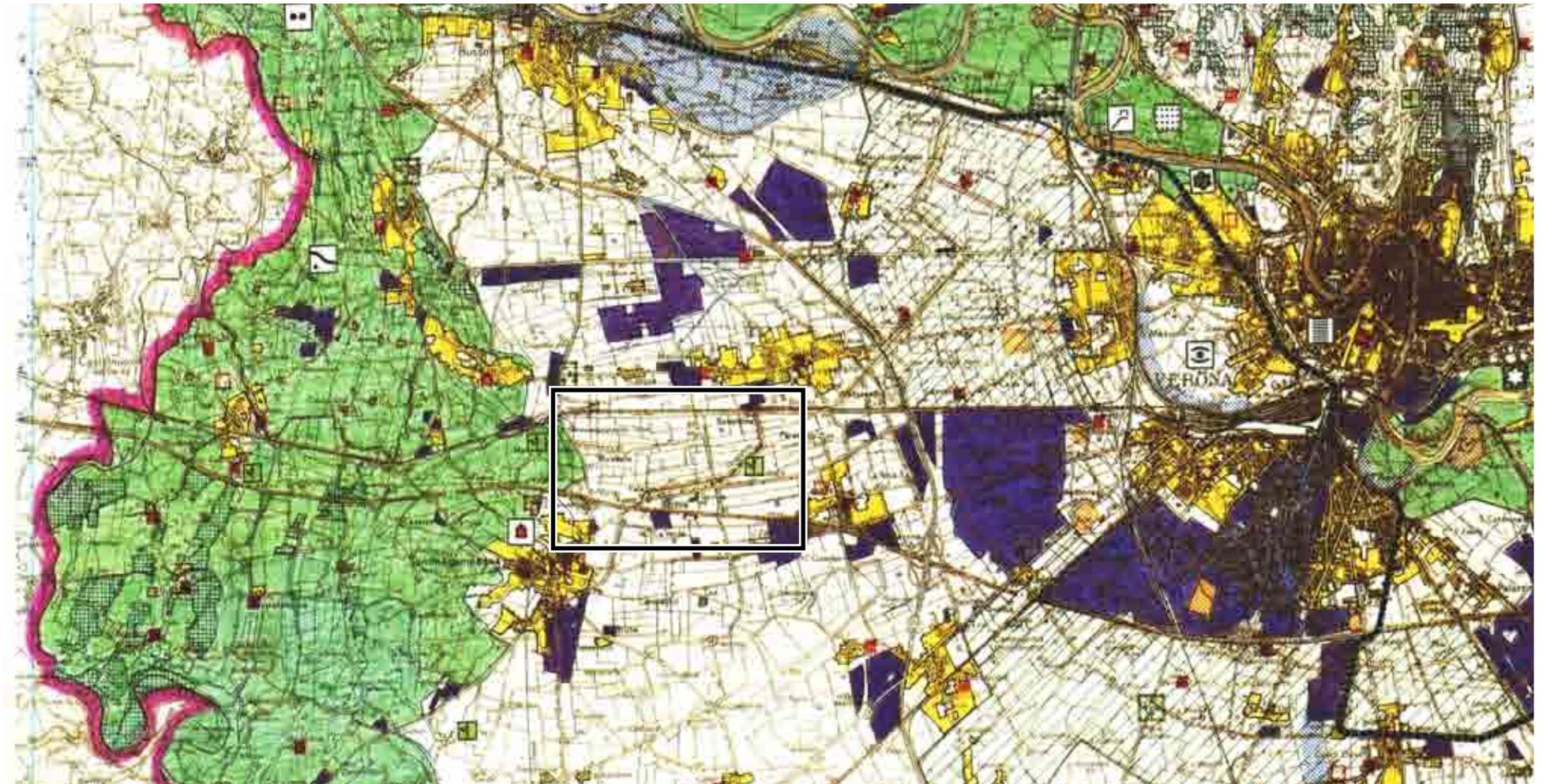
I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area, individuano, classificano e disciplinano le aree da destinare alle funzioni indicate dal piano di area, al fine anche di **assicurare l'integrazione del sistema della mobilità con quello informativo e multimediale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

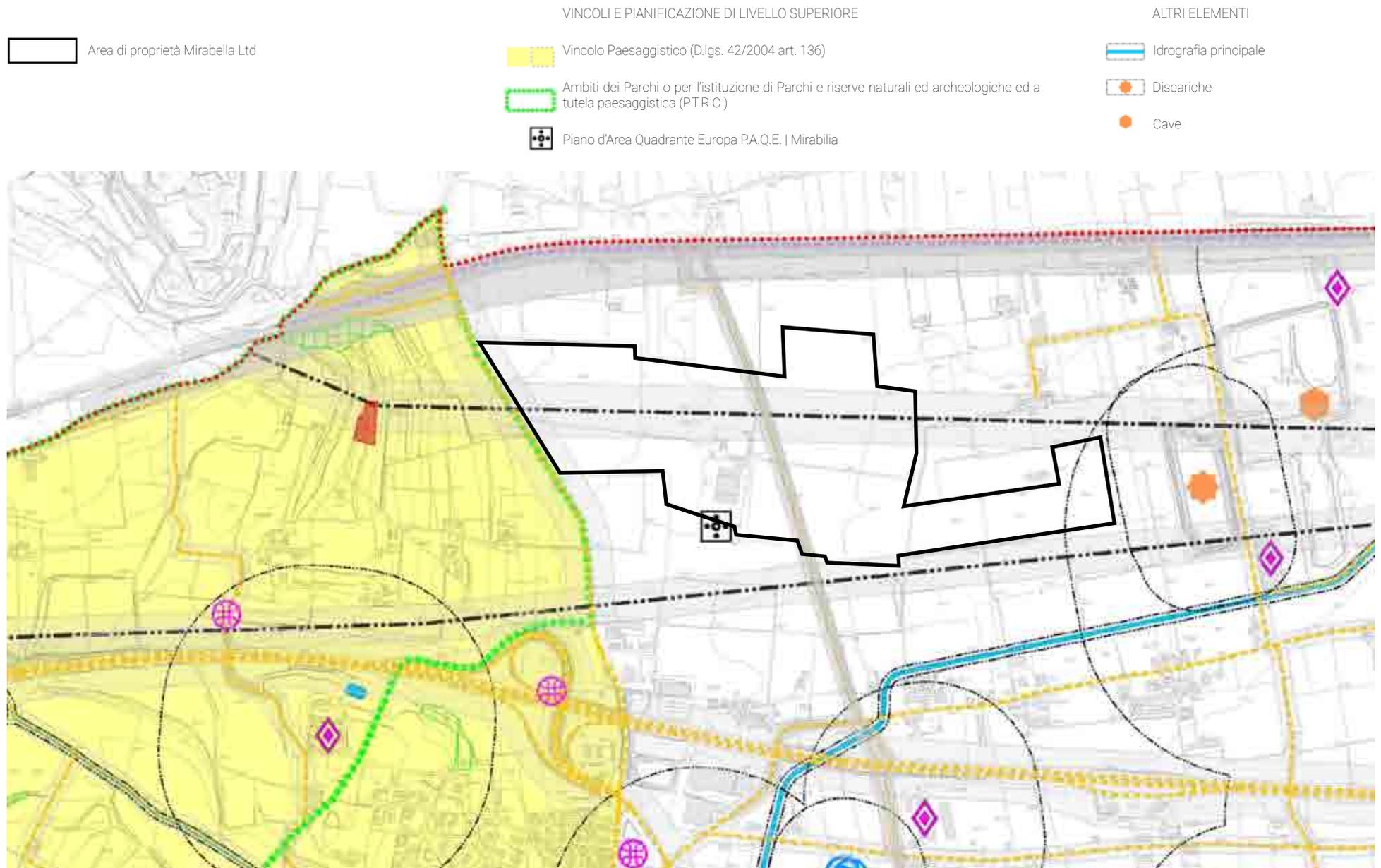
P.A.Q.E. | Piano d'Area Quadrante Europa



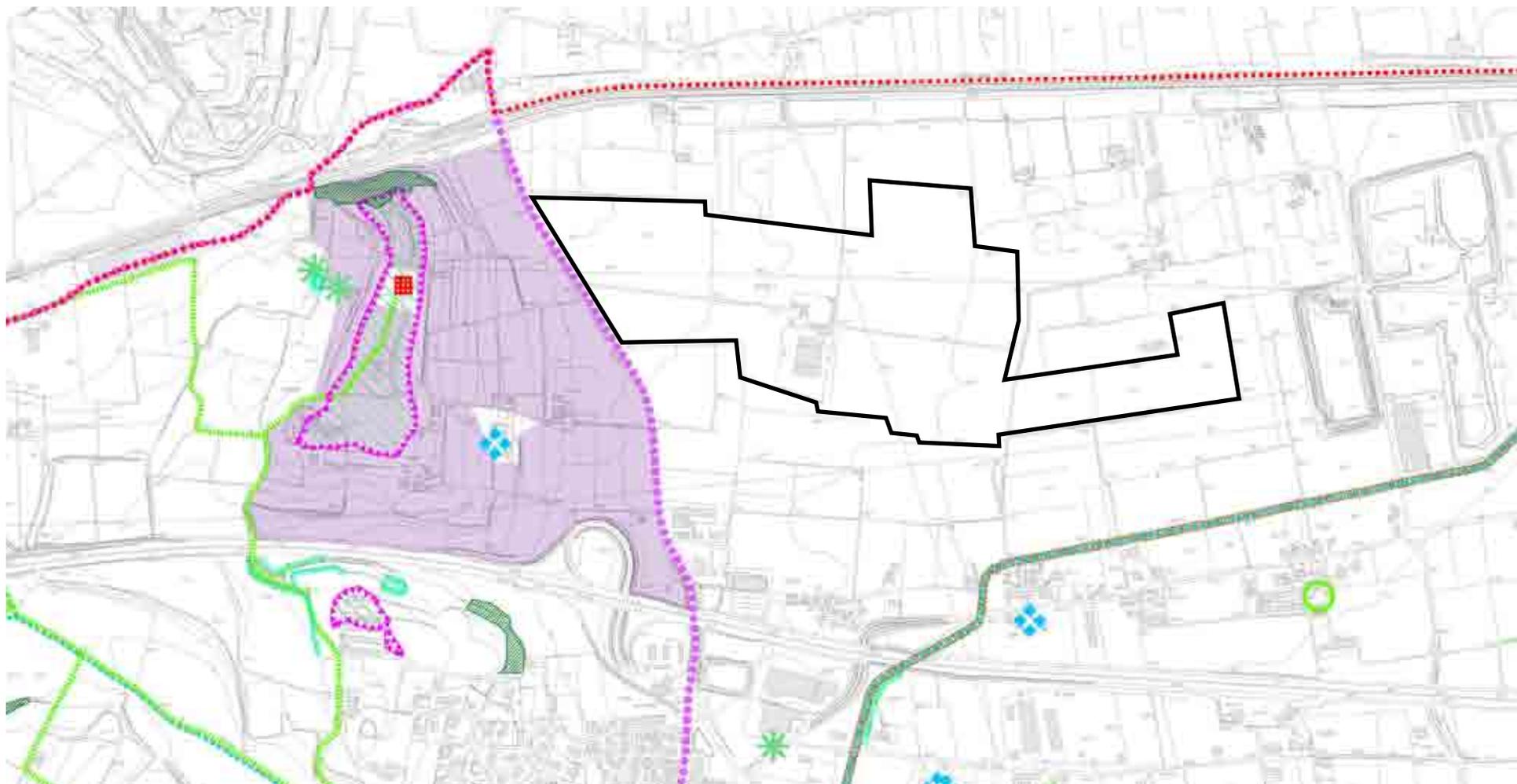
P.A.Q.E. | Piano d'Area Quadrante Europa



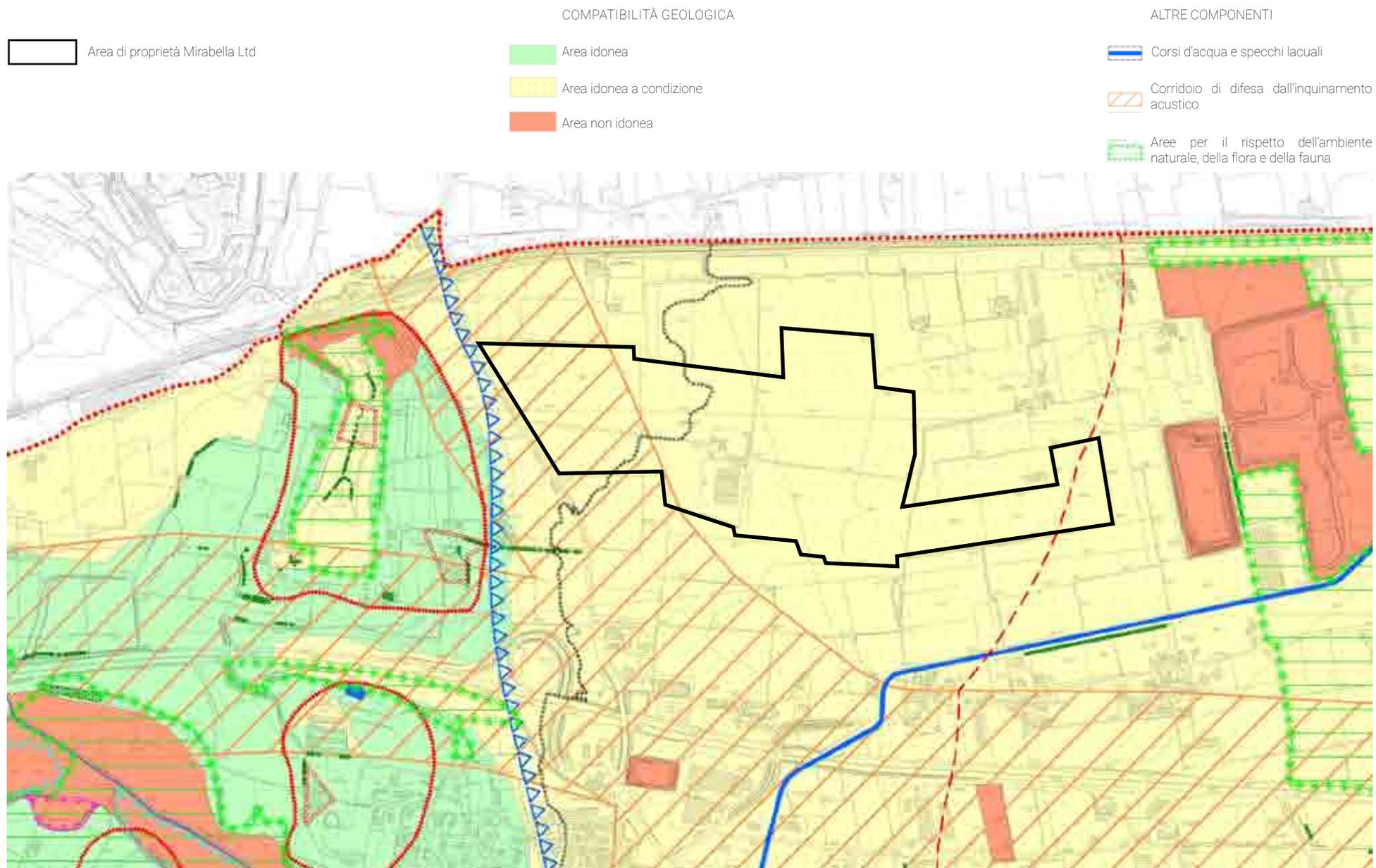
P.A.T. Piano di Assetto Territoriale



P.A.T. Piano di Assetto Territoriale



P.A.T. Piano di Assetto Territoriale

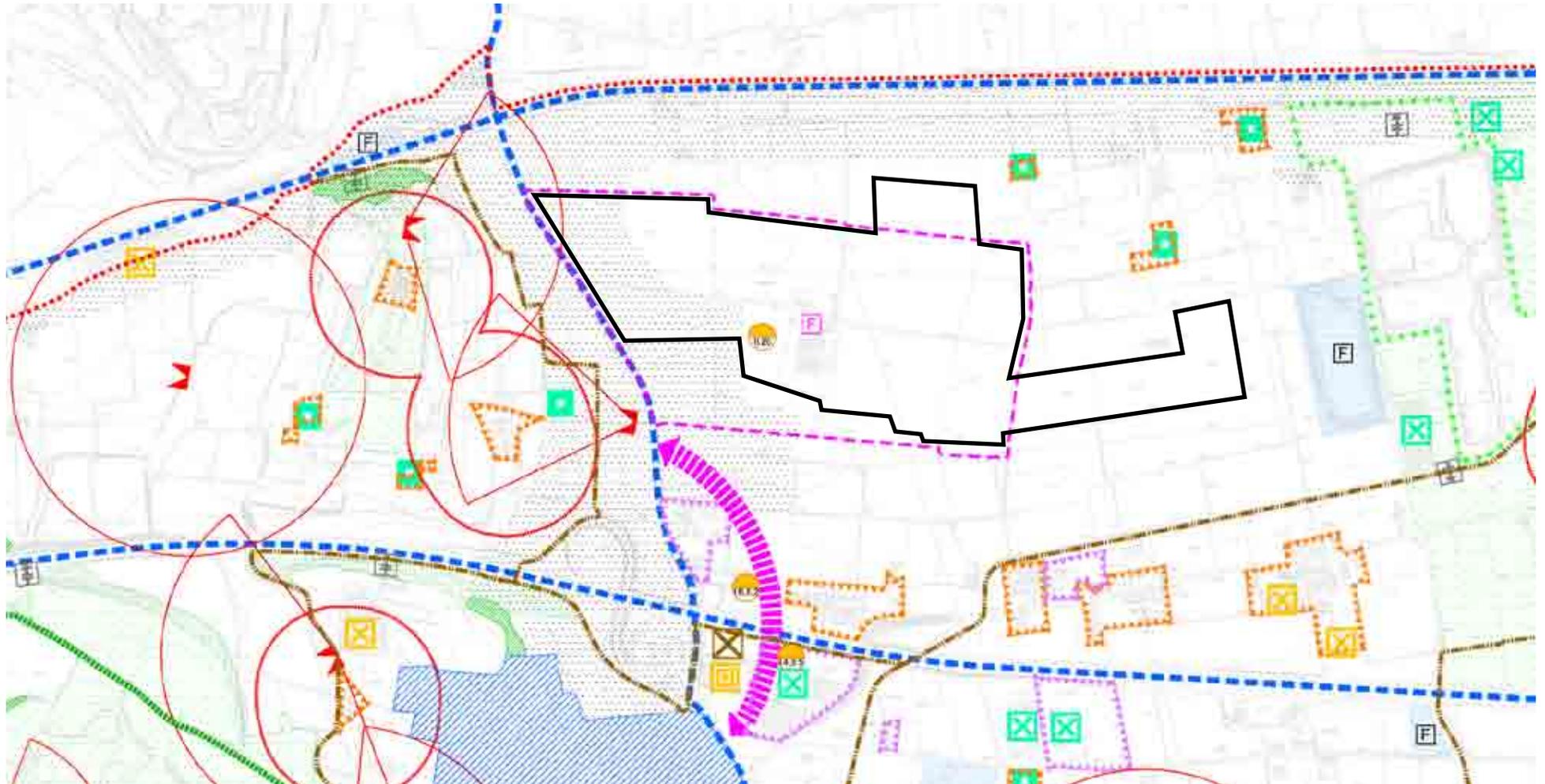


P.A.T. Piano di Assetto Territoriale

- 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.)



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

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

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

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

Slp 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

Slp = superficie lorda di pavimento

Vmax = volume massimo consentito

Hmax = altezza massima consentita



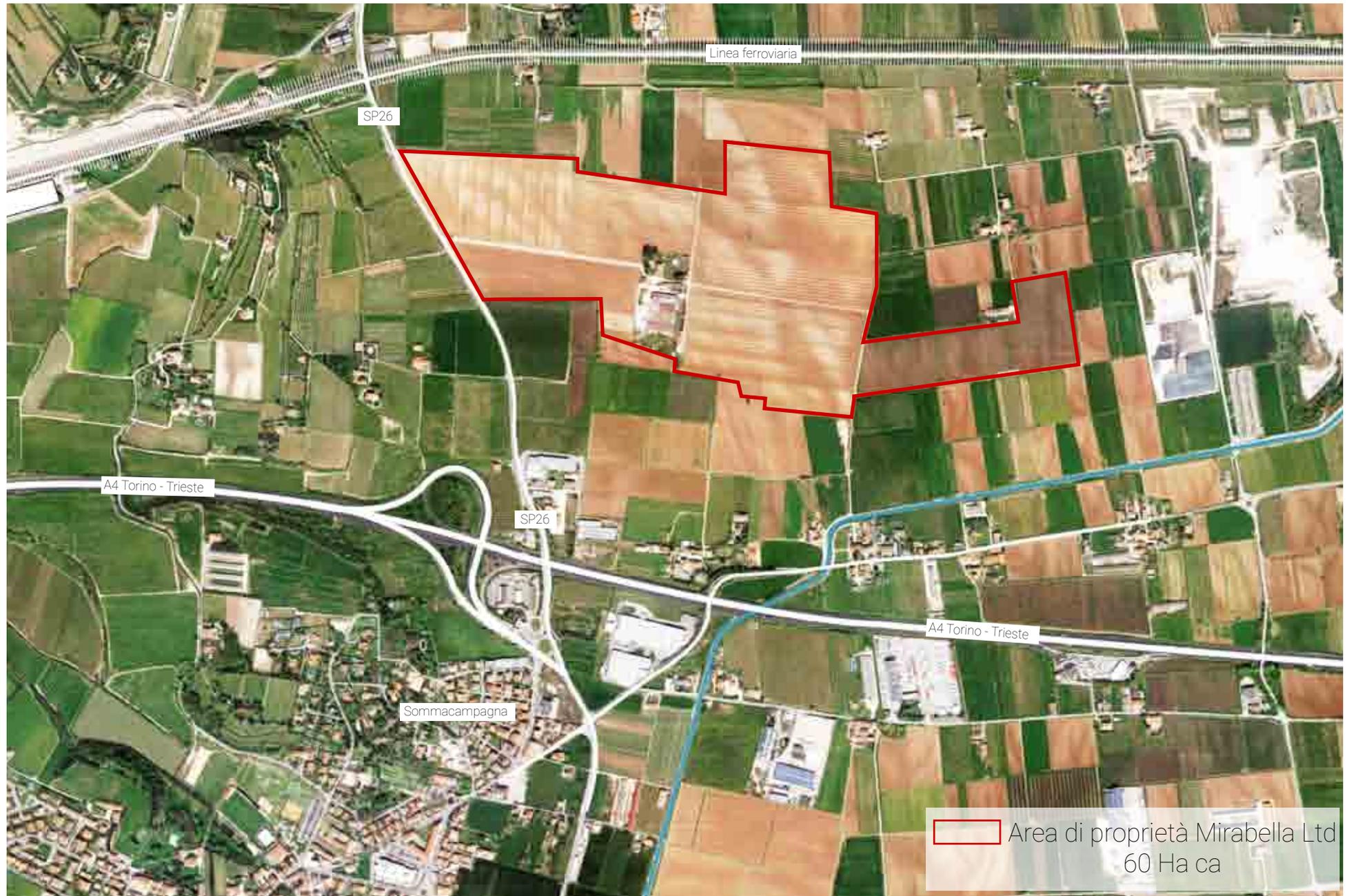
LAND

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

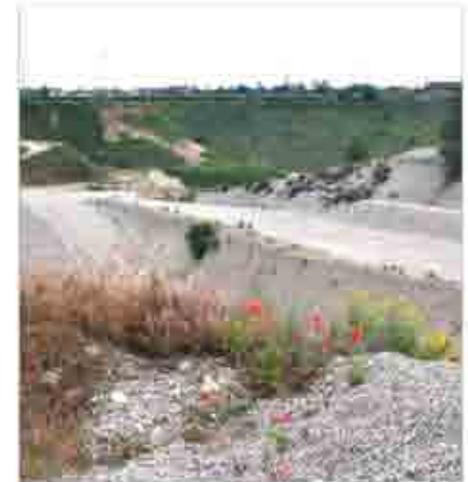
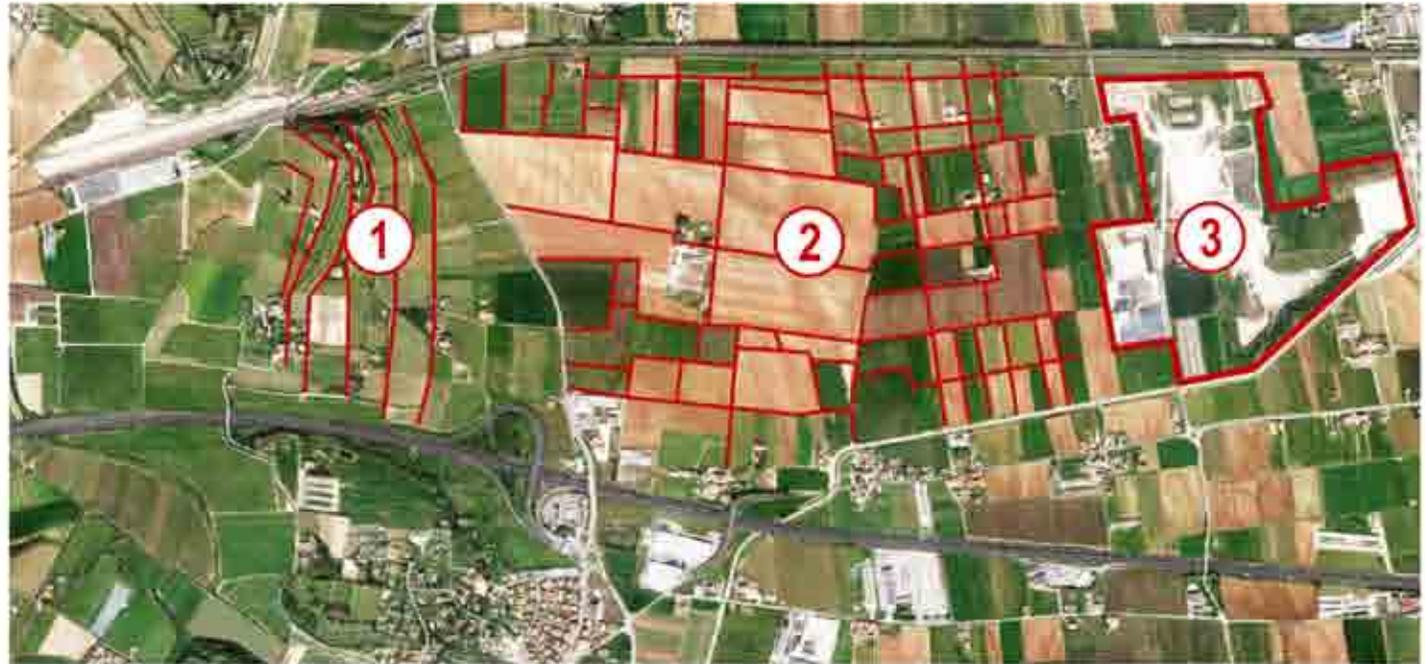


Le potenzialità dell'area

1. SISTEMA COLLINARE
da salvaguardare

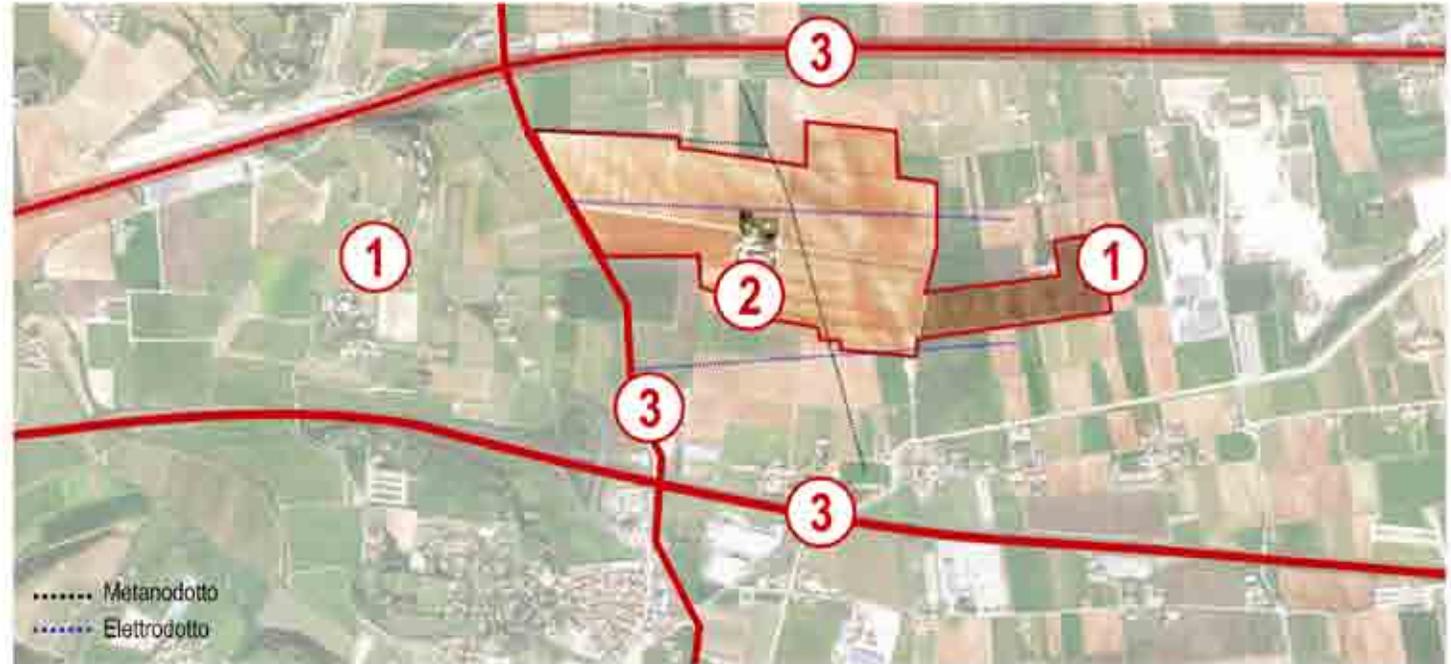
2. TERRITORIO AGRICOLO
ancora sano e ben strutturato

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

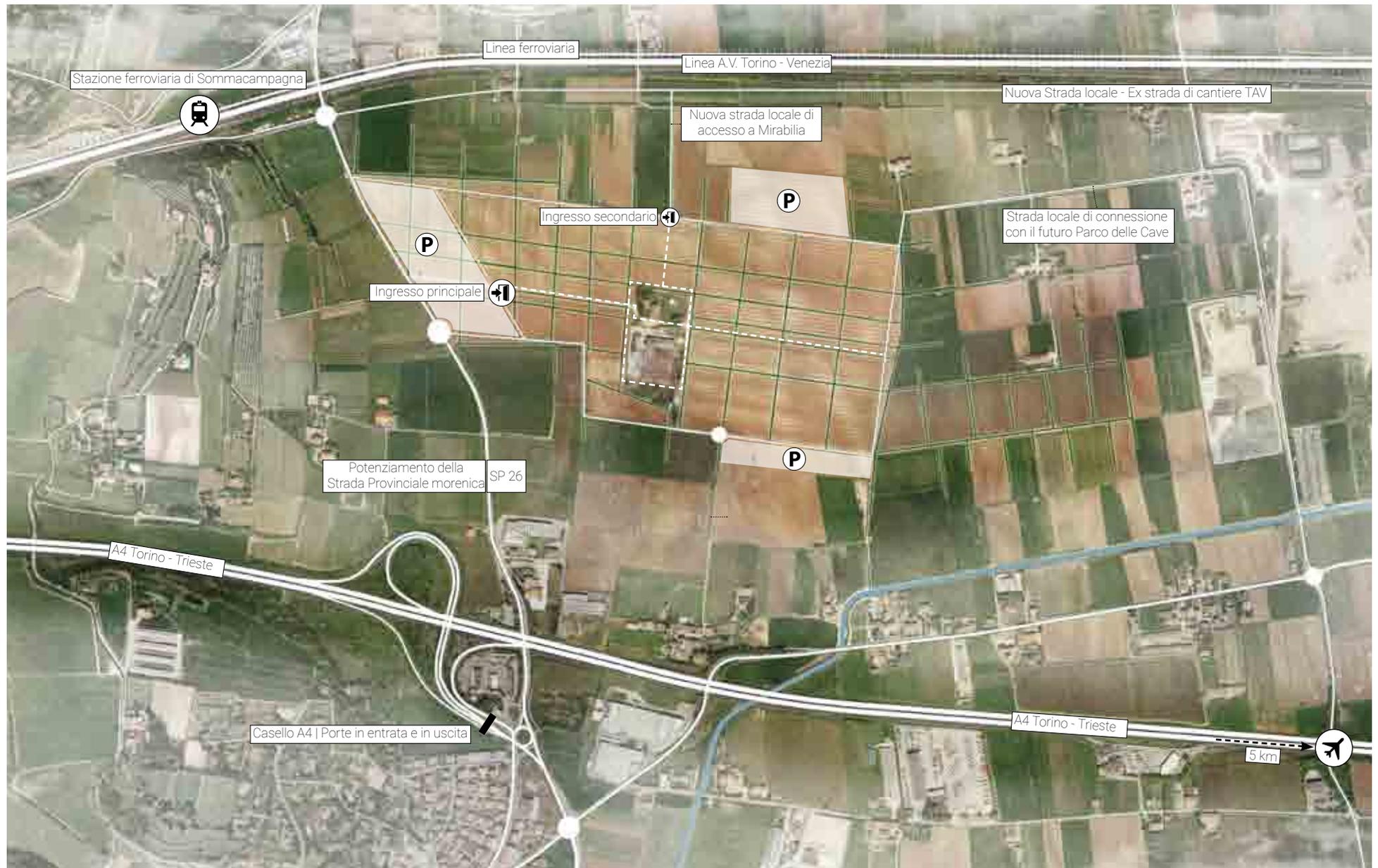
futuro

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



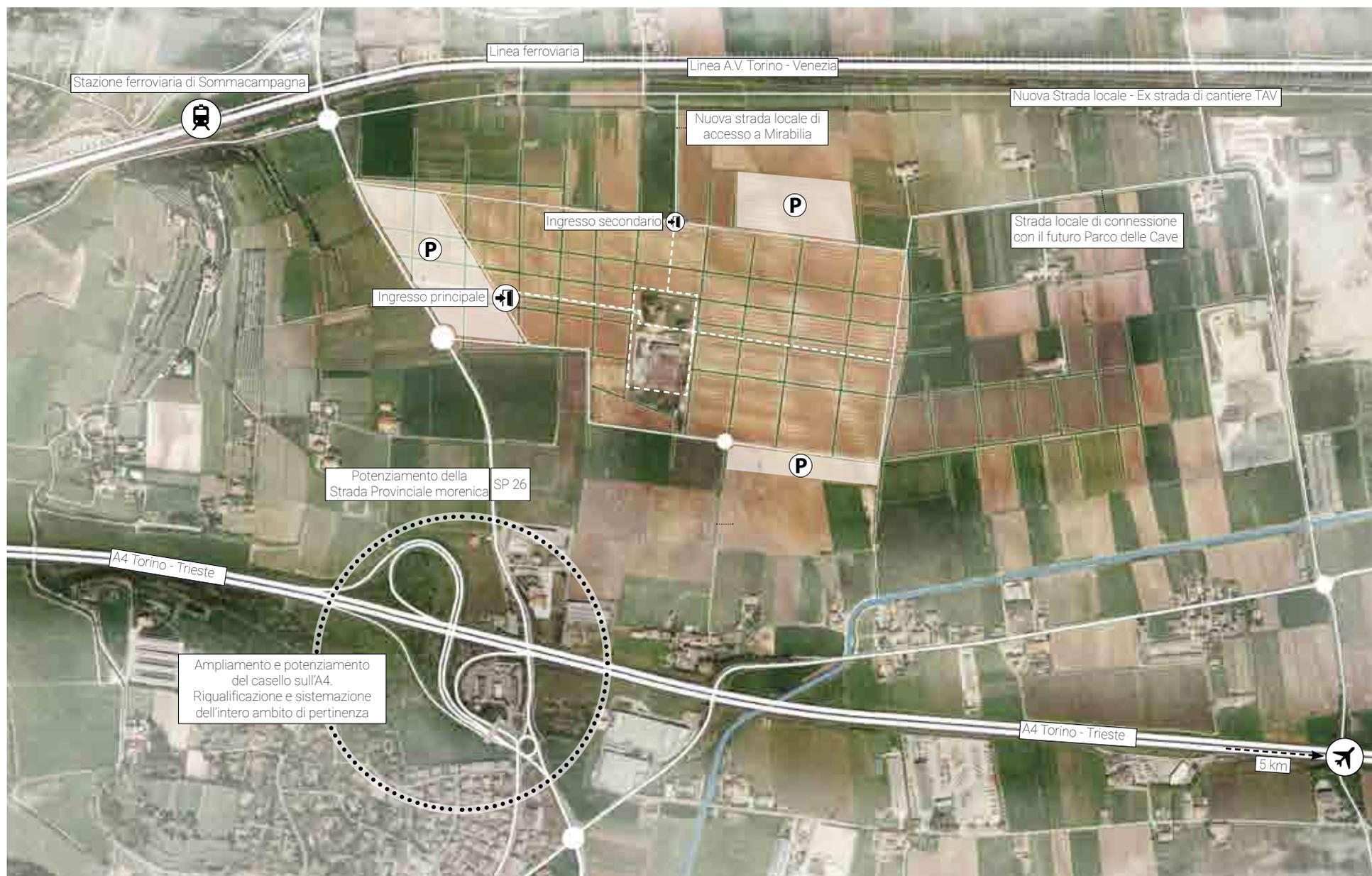
Mirabilia 2020

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

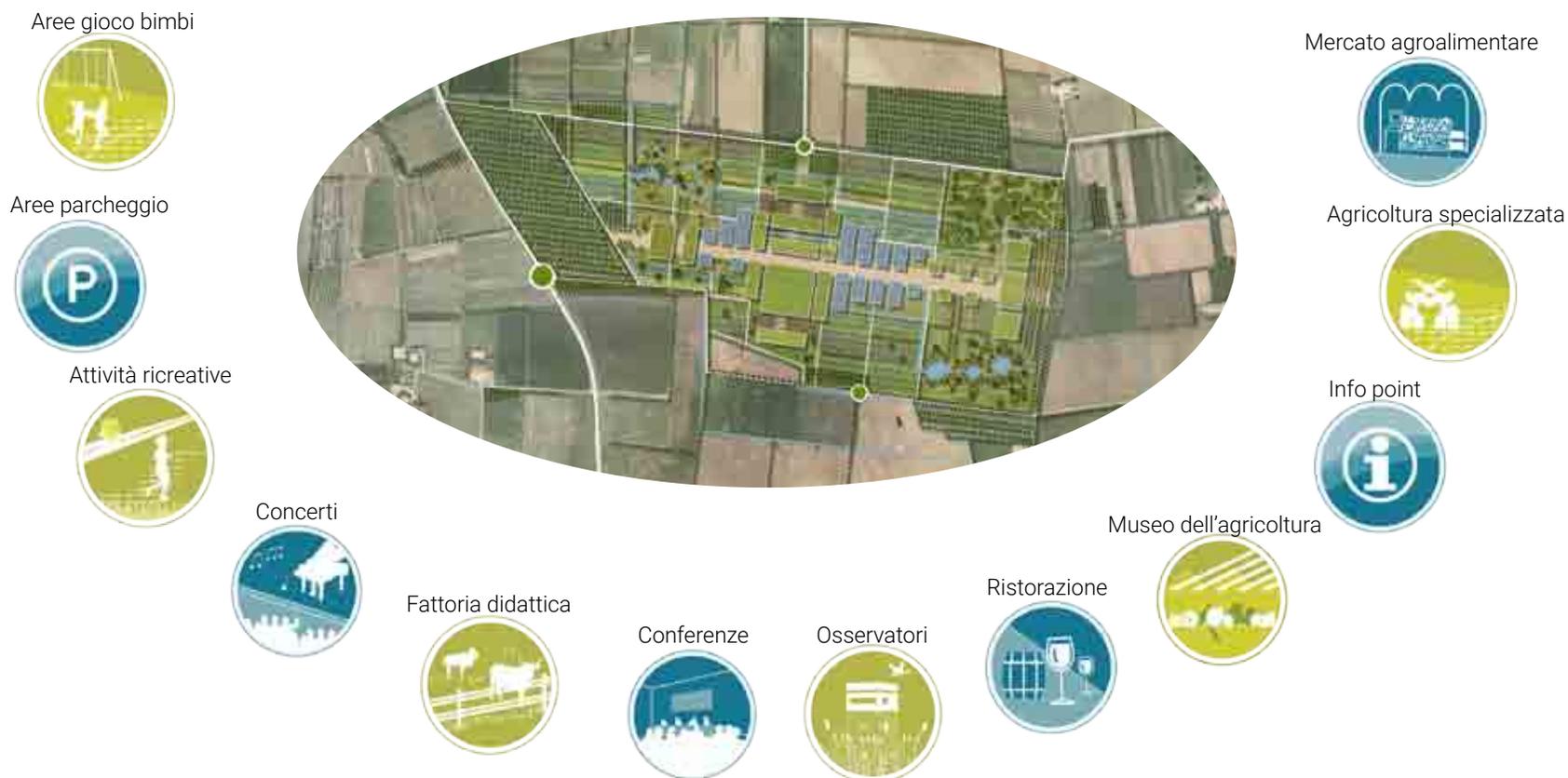


Mirabilia 2020

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

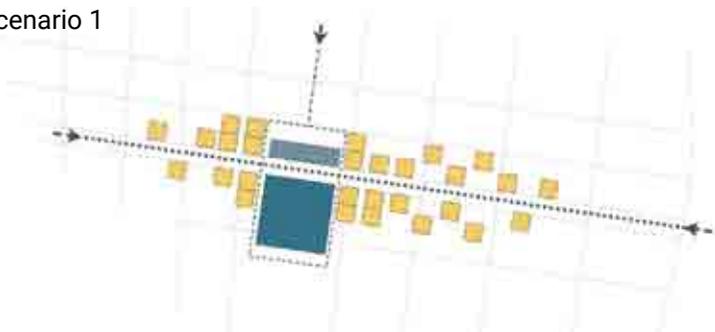


Mirabilia 2020

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

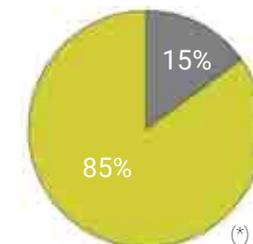
Scenario 1



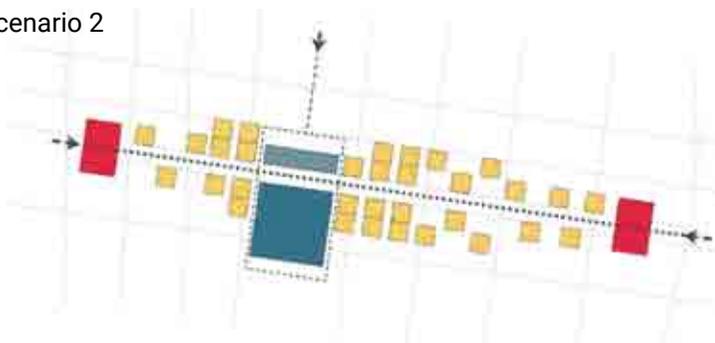
- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Cluster tematici (esposizione)
- Spazio aperto = 300.000 mq ca
- Spazio costruito = 50.000 mq ca
- Slp tot = 50.000 mq ca (**) << 330.000 mq
- H edificato = 5m << 10m Scmv = 2500 mq di Slp

(*) 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

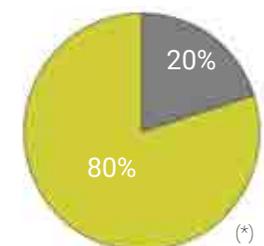


Scenario 2

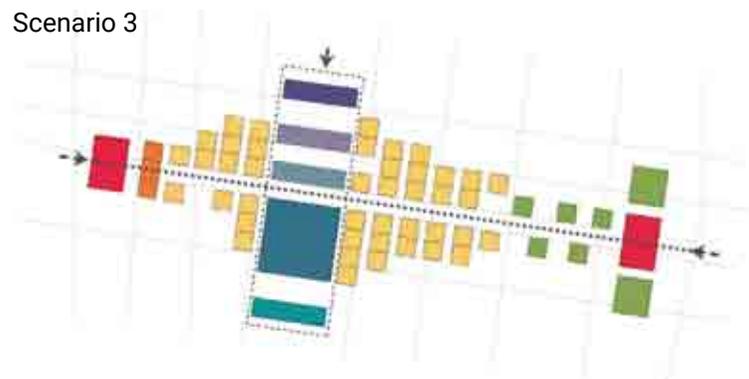


- Mercato agroalimentare (esposizione e vendita)
- Città del vino (esposizione e ristorazione)
- Padiglioni tematici (esposizione)
- Funzione turistico-ricettiva 20.000 mc
- Spazio aperto = 280.000 mq ca
- Spazio costruito = 70.000 mq ca
- Slp tot = 80.000 mq ca (***) << 330.000 mq
- H edificato < 10m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

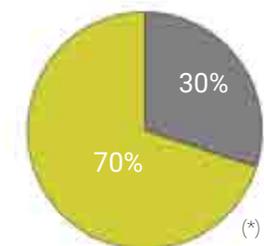
(***) Si ipotizza che parte dell'edificato si sviluppi su più livelli



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



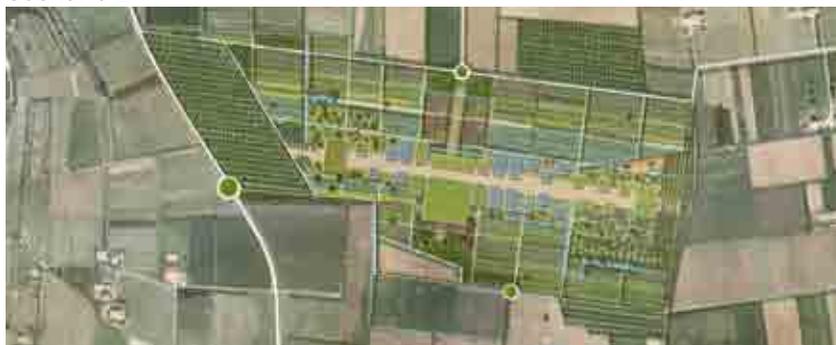
Mirabilia 2020

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

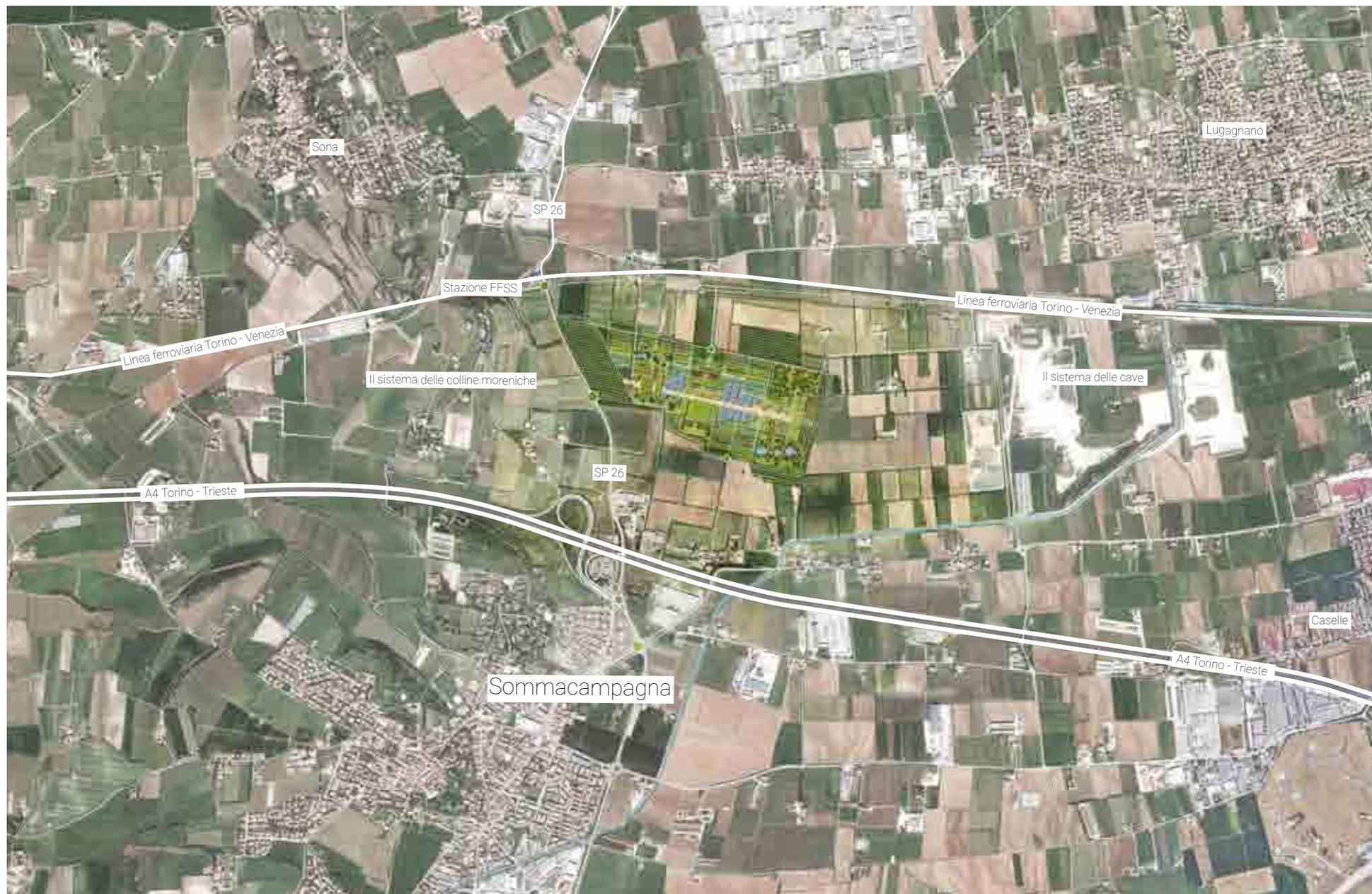
Ampliamento del bacino di utenza potenziale

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



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



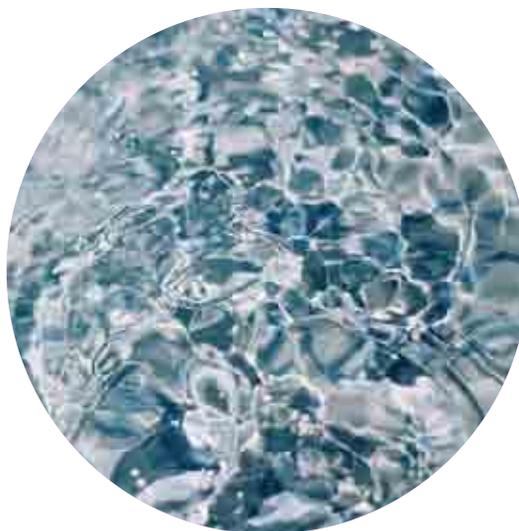
Financial capital

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