

POLITECNICO DI MILANO



**SCUOLA DI ARCHITETTURA E SOCIETA'
POLO REGIONALE DI MANTOVA
CORSO DI LAUREA MAGISTRALE IN ARCHITETTURA**

titolo di tesi:

LA Z.A.I. DI VERONA – VERSO UN NUOVO ASSETTO URBANO

relatore: Prof. FABIO CECI

laureando: FRANCESCO ZENI

matricola: 736244

anno accademico: 2011-2012

INDICE DELLE TAVOLE

Tav.00:	INTRODUZIONE + ELENCO TAVOLE	
Tav.01:	Quadro conoscitivo	- TRASFORMAZIONI NEL TEMPO
Tav.02:	Quadro conoscitivo	- ASSETTO FUNZIONALE E TIPOLOGICO
Tav.03:	Quadro conoscitivo	- CONTESTO URBANO IN TRASFORMAZIONE
Tav.04:	Quadro conoscitivo	- SPAZI PUBBLICI E MOBILITÀ
Tav.05:	Quadro conoscitivo	- IMMAGINE URBANA PERCEPITA
Tav.06:	Progetto	- TEMI E LUOGHI
Tav.07:	Progetto	- VOCAZIONI E OBIETTIVI FUNZIONALI
Tav.08:	Progetto	- SPAZI PUBBLICI
Tav.09:	Progetto	- MOBILITÀ
Tav.10:	Progetto	- NODI STRADALI
Tav.11:	Progetto	- CRITERI DI RICOMPOSIZIONE
Tav.11:	Progetto	- FASI DI ATTUAZIONE

ABSTRACT

In questo lavoro di tesi ho cercato di delineare un potenziale assetto urbanistico futuro per la Zona Agricolo-Industriale (ZAI) di Verona, e la tematica in cui si inserisce è quindi quella del dare nuova identità alle aree delle vecchie e dimesse industrie manifatturiere. Un'industria che, in Italia come in Europa, entra in crisi intorno agli anni '70, per fattori come la crisi del petrolio e la concorrenza dei mercati asiatici. Oggi quest'industria è la base economica dei paesi in via di sviluppo, dove trova ampio spazio, mentre quei paesi che avevano conosciuto la prima industrializzazione, quella del XIX° secolo, stanno sempre più implementando il settore dei servizi.

Cambiando quindi il modello economico, si è modificato anche il modello urbanistico. All'epoca della grande industria, gli edifici erano pensati per ospitare macchinari di grandi dimensioni; le zone industriali, progettate per consentire la movimentazione delle merci, che viaggiavano nei vagoni ferroviari. Oggi la produzione materiale ha lasciato il posto ad una produzione immateriale; l'economia dei servizi produce e fa circolare la conoscenza, non più le merci.

E le vecchie zone industriali sono state, in molti casi, il punto di partenza di questa nuova economia, il posto in cui insediare queste nuove attività terziarie. Hanno costituito, e costituiscono la possibilità di integrare le dotazioni di servizi, spazi verdi e attrezzature pubbliche delle loro città.

In conclusione, queste zone sono i luoghi in cui le città hanno la possibilità di concretizzare, nei prossimi decenni, il loro potenziale, attraendo a sé nuove attività imprenditoriali e migliorando la qualità dei servizi al cittadino.

Nell'ambito europeo vi è già un'ampia casistica di progetti di riqualificazione post-industriale, considerato che in seguito alle dismissioni degli anni '70, negli anni '80 e '90 si è discusso, studiato e progettato il riuso. In molti casi, i lavori sono partiti nell'ultimo decennio, e in molti altri partiranno a breve.

La ZAI, in questo scenario, si caratterizza per l'aver una complessa situazione fondiaria, con centinaia di proprietari diversi, piccole, medie e grandi imprese; a differenza di molti altri casi, come ad esempio quello della Bicocca di Milano, in cui c'è stato un solo grande proprietario, la Pirelli. Avendo invece molti proprietari, molte imprese, si hanno molte situazioni economiche diverse tra loro: attività fiorenti, altre in crisi, aree lasciate al degrado, aree parzialmente utilizzate...

Il progetto urbano dovrà tenere conto di questa complessità, con un approccio che non potrà essere di tipo dirigitico, non potrà cioè imporre un disegno urbano dall'alto, ma assecondare e guidare verso un disegno unitario le potenzialità dei singoli proprietari privati.