

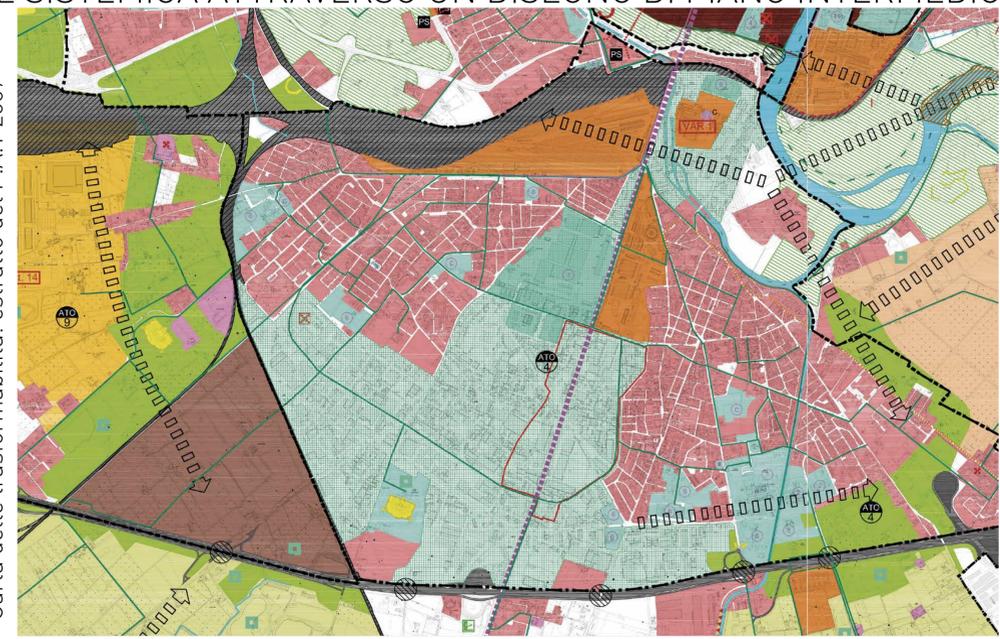
VERONA SUD: UNA VISIONE SISTEMICA ATTRAVERSO UN DISEGNO DI PIANO INTERMEDIO

DISCIPLINA PROGRAMMATICA: PIANO D'ASSETTO DEL TERRITORIO
Legge 11/2004, in Veneto dal 2007.

Vincoli, invariati, fragilità trasformabilità.

+Disegno sistemico alla scala territoriale: definisce le linee guida generali di sviluppo sostenibile del territorio

Carta delle trasformabilità: estratto del P.A.T 2007



Il ruolo di Verona Sud all'interno della città di luogo dedicato alla produzione, lo scambio e la finanza è sempre stato chiaro: la sua posizione strategica, a sud della ferrovia, di rapido accesso alla tangenziale Sud, arteria efficientemente collegata alle autostrade A4 (Milano - Venezia) e A22 (Brennero - Bologna) la elegge a principale porta d'accesso alla città. Qui infatti si trova il maggior asse di penetrazione radiale, che si sviluppa dal casello autostradale e corre rettilineo in direzione Nord- Nord Est verso il centro storico, attraversando o lambendo le più importanti polarità produttive, logistiche e commerciali.

Attorno ad esso, tutte le aree produttive di maggior rilievo sono nate, si sono sviluppate ed alcune hanno terminato l'attività, cadendo in stato di abbandono e degrado.

Nell'ottica di adeguare la città di Verona agli standard dei più avanzati sistemi metropolitani e rafforzare il ruolo a livello internazionale, favorendo il collegamento con i principali centri dell'economia europea, è stato concepito il progetto di riqualificazione ed implementazione della Zona Agricola Industriale, una parte consistente di Verona Sud.

Dal 2011 viene messo a punto un disegno, in costante evoluzione, che si propone come step intermedio tra la disciplina programmatica del P.A.T. e quella operativa del P.I. cercando di portare in luce strategie d'insieme con temi che riconoscono i luoghi dell'abbandono come potenzialità, inserendoli in un quadro più ampio. Il disegno mette in campo scelte positive ed espone in modo chiaro, complessivamente adeguate al contesto con cui si confronta. Il limite è definito nella natura privata delle aree che il progetto tenta di legare: senza il raggiungimento di un efficace accordo tra i proprietari, è difficile sperare nella reale formazione di una rete efficace.

Scalo commerciale "Quadrante Europa"

Centralizzazione delle attività produttive e loro spostamento dal tessuto polifunzionale



DISCIPLINA PROGRAMMATICA: ADOTTA UNO STRUMENTO INTERMEDIO IN CUI CONFLUISCANO LA VISIONE SISTEMICA DEL P.A.T. E LE SCELTE OPERATIVE DEL P.I.
Relazione, concept plan

+Disegno più articolato: traduce le strategie di coordinamento generale espresse nel PAT, coniugandole con gli interventi espressi nel P.I.

+Offre una visione d'insieme che si propone di legare i diversi ambiti di intervento

+Deve trovare un riscontro sul piano operativo attraverso il P.I.

Programma morfo - tipologico: estratto del Masterplan 2012



INDIVIDUAZIONE DEI TEMI DI PROGETTO SISTEMICO

Valore indipendente dal contesto: un tema di progetto di primaria importanza che può essere estrapolato parimenti, senza variazioni di principio sostanziali.

Valore da contestualizzare: un tema di progetto di primaria importanza che può essere estrapolato adeguandone i principi allo specifico contesto di applicazione, operando con un approccio selettivo.

Limite: un tema di progetto non compatibile con le tematiche di riuso e diversificazione del tessuto urbano.

<p>Tema 1) Sviluppo dell'asse forte:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Connette le polarità riqualificate, la Stazione PN e il casello Vr Sud -Miglioramento della sezione stradale; introduzione di sistema di trasporto ecologico e rapido dedicato. 	<p>Tema 2) Ring urbano:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Implementa un anello secondario esistente che vascolarizza le aree limitrofe - Aiuta a ricucire il tessuto dei quartieri, spezzato dagli ambiti incompatibili con la natura degli stessi. 	<p>Tema 3) Disegno sistemico del verde:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promuove la connessione tra gli ambiti di verde pubblico, i quartieri e i serbatoi ecologici presenti in ambito urbano e perurbano, migliorando la salubrità di un'area sottoposta a grande pressione. 	<p>Tema 4) Rete dei valori diffusi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incrementa il grado di conoscenza sul territorio e la raggiungibilità di elementi di pregio ambientale, connettendoli al sistema di progetto. Il piano è poco specifico a riguardo. 	<p>Tema 6) Un solo grande polo tecnologico:</p> <ul style="list-style-type: none"> -PAT: trasferimento del tessuto produttivo frammentato in un grande polo tecnologico che raccoglie e confina tutte le funzioni necessarie in un'area conclusa, fuori dal margine.
<p>Tema 6) Riqualificazione degli elementi puntuali di degrado:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incrementa la fruibilità degli ambiti di recupero, migliorando nel contempo l'immagine del luogo e creando nuove opportunità. 	<p>Tema 7) Landmark e soglie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Demarcazione e riconoscibilità delle aree nodali. - Evidenza degli elementi esistenti che del progetto. -Elementi di caratterizzazione del paesaggio che guidano il fruitore. 	<p>Tema 8) Margini:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambiti di progetto che possono suturare il tessuto frammentato, quali ad esempio grandi aree dismesse le cui presistenze non sussistono. 	<p>Tema 9) Permeabilità dei tessuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il tessuto di nuova costruzione si apre alla percorribilità pubblica o semi-pubblica e ad ulteriori propaggini della rete verde deframmentandola. 	<p>Tema 10) Arretramento e soluzione di continuità della cortina:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Diminuisce la pressione dell'asse viario sui nuovi fabbricati, istituendo una fascia di carattere pubblico e mitigativo.

DISCIPLINA REGOLATIVA-OPERATIVA: PIANO DEGLI INTERVENTI
Legge 11/2004, in Veneto dal 2011

+Fornisce un quadro conoscitivo alla scala locale e individua gli specifici ambiti di trasformazione.

+Disciplina le modalità di applicazione locale della perequazione: deve confrontarsi con i compromessi raggiunti tra Comune e proprietari delle aree di intervento.

Con la delibera n°91 - 23/12/2011, il comune di Verona ha adottato il Piano degli Interventi, arrivato oggi alla sua ventitreesima variante.

Le operazioni, di carattere speculativo, dividono l'opinione pubblica in merito alle scelte amministrative. A preoccupare, è la sempre crescente quantità di superficie destinata ad attività commerciali, sfociata nell'approvazione di tre grandi superstore sull'asse di Viale del Lavoro, (arteria già pesantemente trafficata), con una politica di temporizzazione degli interventi che sembra ancora non preoccuparsi dell'adeguamento infrastrutturale e delle direttive di carattere contestuale presentate nel PAT e nel piano intermedio.

La relazione allegata agli elaborati del masterplan "Verona città metropolitana" si esprime chiaramente riguardo alle prospettive di realizzabilità delle opere previste, individuando molteplici opportunità con temi progettuali apprezzabili.

Tuttavia evidenzia un fattore di problematicità nell'effettivo passaggio al piano degli interventi, in particolare nella gestione della perequazione, ovvero nello strumento atto a regolare la negoziazione tra il Comune e i proprietari delle aree.

In tale frangente, a fronte di una maggior sicurezza economica della realizzazione, la tendenza è di privilegiare le condizioni del promotore finanziario dell'intervento o comunque avvalorare ipotesi progettuali fail-safe basate sulla capacità autosostentativa del grande polo attrattore, con risultati non soddisfacenti e con il ricorso a continue revisioni e modifiche dei contenuti del piano.

■ Cultura
■ Commerciale
■ Parco pubblico
■ Residenziale (di cui 40% a canone agevolato)
■ Direzionale / logistico
■ Pubblica utilità e servizi

 Progetto in fase di discussione
 Lavori in sospeso
 Inizio lavori / pulizia -demolizioni
 Buono stato di avanzamento
 Lavori ultimati, area in esercizio

Rendering per il progetto alle Ex Cartiere Fedrigoni

Il superstore di Esselunga, area dell' Ex mercato ortofrutticolo

Volume del traffico veicolare su Viale del Lavoro

"Ex Cartiere, nuovo scontro «Cresce l'area commerciale» - "da 25000 a 39000 mq", il Corriere del Veneto, 25 Giugno 2014

Il cantiere del centro commerciale Adigeo nel 2015

"VERONA Ex Cartiere e Adigeo: due iper e 232 negozi in tre chilometri". il Corriere del Veneto, 1 Settembre 2016

