

Luoghi dell'abbandono: la rigenerazione urbana di Verona Est attraverso una visione sistemica





POLITECNICO
MILANO 1863

Scuola di Architettura, Urbanistica
Ingegneria delle costruzioni
Polo territoriale di Mantova

Luoghi dell'abbandono:
la rigenerazione urbana di Verona Est
attraverso una visione sistemica

Relatore:
Prof. Carlo Peraboni

Laureando:
Dejan Tinto 833854

Anno Accademico 2016 - 2017

Indice

Abstract	8, 9
Introduzione	13
Luoghi dell'abbandono	
L'immobile potenziale	17
Diffusione ed eterogeneità del fenomeno	19
Il censimento	
Luoghi dell'abitare	25
Luoghi del produrre	26
Luoghi dei servizi	30
Luoghi della memoria	34
Alla ricerca di una visione d'insieme	
Un approccio frammentario	122
Cenni sullo stato attuale della pianificazione	123
Principali ambiti di trasformazione	126
La situazione di Verona Est	131
Verona Sud: cercando una visione sistemica	137
La proposta di progetto	
Approccio metodologico	143
Area di progetto: limiti e opportunità	145
Temi progettuali	161
Concept plan	167
Strategie e riferimenti locali	170
Strategie per la rete	176
Conclusioni	191
Riferimenti bibliografici	197
Indice delle immagini	201
Ringraziamenti	203

Abstract

L'elaborato di tesi, propone una personale chiave di lettura su uno dei temi più urgenti del XXI secolo: il recupero e la rigenerazione del patrimonio dismesso nella città consolidata.

Partendo da un'indagine sui fenomeni dell'abbandono e della dismissione nel perimetro urbano di Verona, che ne evidenzia gli aspetti di vastità e varietà, apre una parentesi di lettura critica su quelle che allo stato attuale sembrano confermarsi come modalità di recupero di un patrimonio il quale aveva un ruolo importante, oggi andato perduto.

Queste modalità sono caratterizzate da un approccio talvolta frammentario e puntuale nella pianificazione, mentre nei risultati realizzativi da una ripetitività tipologica e funzionale che pare poco curarsi delle potenzialità relazionali che questi luoghi sono in grado di instaurare, sia con il loro intorno, ancora attivo e vitale, ma soprattutto, con altri simili frammenti, potenzialmente capaci di identificarsi in una rete di reciproche sinergie, in grado di portare i risultati rigenerativi ad una scala più ampia e ramificata.

Grazie al quadro conoscitivo ottenuto dall'indagine preliminare, l'elaborato si concentra su una porzione di Verona Est, proponendo un progetto che cerchi di legare alcuni dei luoghi più discussi nel dibattito veronese, coniugandoli in una rete che ne rafforzi le potenzialità reciproche e li metta a sistema con quelle rilevate nel territorio circostante.

Per farlo sfrutta un approccio circolare, in cui indagine, ricerca dei limiti e delle opportunità, ricerca dei temi progettuali che forniscano una risposta a queste ultime ed elaborazione di un Concept Plan, si implementino vicendevolmente, in un processo di costante riflessione e miglioramento.

L'elaborato finale di Concept Plan, si pone come primo passo nella definizione delle proposte attuative: è quindi uno strumento programmatico il cui scopo è quello di fornire una visione più ampia rispetto al singolo luogo, che spera di poter coordinare gli interventi rispetto a un filo comune, raccogliere consensi e stimolare *partnership* tra i soggetti coinvolti, a sostegno di una più resiliente e variegata attuazione.

The aim of the project is to determine a critical and subjective interpretation of one of the most impellent topics of the XXI century: reuse and regeneration of the built heritage in the dense urban tissue context. In a first moment an analysis and mapping of the abandoned and dismissed areas, spots and buildings inside the municipal boundaries led to a critical reading of the phenomenon in its vastity and recidivism, to then drive to an observation around the different contemporary processes of adaptive reuse of both the historic and modern heritage. In most of cases, these procedures are characterized by a frammentary and unsystematic planning approach. This reflects on the strategies implying a major functional and typological monotonousness, neglecting the remarkable potential of certain areas to connect and dialogue both with the surroundings and many of the other fragments scattered in the city. Those fragments inspire an approach able to give birth to mutual synergies, feeding the regenerating power in the urban net. After gathering a variety of this fragments, the study was limited to a specific area, situated in the East side of the town Verona. The aim is to regenerate and connect, materially and programmatically, some of the most discussed and endangered areas working on the opportunities of synergies and dialogue with their surroundings. The final result of a complex desing strategy is summarized in a Concept Plan, able to express opportunities and strengths of the different implemented solutions: the project wants to put a light on the disruption between plans and realization, enlarging the vison to a net approach able to gather agreement and encourage partnerships for the re-developing of the abandoned areas.

Introduzione

Questa tesi nasce da un sentimento di contrasto, dal rilievo di un problema che non riguarda tanto l'effettivo stato di abbandono di un numero non certo esiguo di manufatti, ma la modalità attuale con cui questi vengono riqualificati, spesso caratterizzata, oltre che da una certa ridondanza tipologica e funzionale, anche dal generare sempre più grandi poli accentratori, organi inibitori di una *mixité* e di una "vascolarizzazione" (funzionale e relazionale) del tessuto che rischiano progressivamente di depauperarsi.

Il modello di sviluppo adottato nelle ultime decadi è un prodotto della crisi dell'urbanistica che in occidente si è acuita in concomitanza alla crisi finanziaria iniziata nel 2007-2008.

Tale crisi, ha contribuito in modo significativo all'aumento di fenomeni quali, esclusione sociale, generalizzato sconforto e *austerity*¹, presupposti tendono a privilegiare trasformazioni di carattere speculativo, basate sulla rapida monetizzazione e orientate al *fail safe*, fallimento è qui inteso come di natura economica e di sostenibilità realizzativa del progetto.

A partire da tali condizioni, questi si caratterizzano per un equilibrio costante (che resta sostanzialmente invariato alla variazione delle condizioni al contorno), carente di autonomia evolutiva e capacità di metabolizzare l'eventuale errore previsionale.

Difettano altresì di spazi di carattere pubblico e gratuito, declinati alla cultura, alla condivisione di informazione e la socialità.

L'impatto che questo *background* sta avendo sulla città di Verona, è evidenziato da due problematiche principali.

La prima è legata alla precedentemente citata strategia *fail safe*, la quale si concretizza prima nella reiterata vendita del patrimonio dismesso a proprietà private, a fronte di un vantaggio economico nella gestione e negli eventuali interventi di riqualificazione, poi nelle scelte legate all'attuazione dei piani, con la necessità di negoziazione tra Comune e proprietari.

¹: I. Traynor, *Austerity Pushing Europe into Social and Economic Decline, Says Red Cross*, in «The Guardian», 10/10/2013

La seconda si determina negli strumenti di pianificazione, quali certamente esprimono un quadro completo e soddisfacente, ma che trattano ancora il recupero delle aree dismesse come eventi episodici, autoconclusivi ed autopropulsivi.

Solo recentemente è stato formulato quello che si potrebbe chiamare "strumento intermedio", con la valenza di disegno programmatico atto a coordinare gli interventi in una visione d'insieme, evidenziando i vantaggi e le sinergie di una loro potenziale correlazione alla scala territoriale, ma con un maggior livello di dettaglio (più simile a quello un piano attuativo).

Forte di una più articolata progettualità, il Piano degli Interventi deve in ogni caso trovare una via efficace di gestione delle problematiche economiche-amministrative sopra citate: la speranza è che la migliore capacità comunicativa e il chiarimento e coordinamento di tematiche reputate di primaria importanza, promuova un dialogo più accorto tra il pubblico e il privato, suggerendo modelli di cooperazione più variegati e meno speculativi che - perché no? - i preoccupino maggiormente di coinvolgere la cittadinanza nel processo, a monte dell'effettiva proposta di piano attuativo.

Luoghi dell'abbandono

L'immobile potenziale

Un fenomeno diffuso ed eterogeneo

Luoghi dell'abbandono L'immobile potenziale

Il luogo dell'abbandono ha da sempre la capacità di attrarre e affascinare il progettista: quanto più è pittoresco, diroccato, incompleto, quanto più esprime la sofferenza di quello stato dall'indefinita temporalità, tanto più è seme di idee, speculazioni e azzardi, che lottano nella mente e con la matita, per farsi strada nel manifesto.

Un luogo che ha avuto una ragione d'essere nel suo contesto sociale, economico e storico ma che in una successiva evoluzione contestuale, ha trovato il termine della sua dimensione funzionale. Tuttavia, a questa cessazione del ruolo sopravvive un "corpo"² che persiste, lentamente consumato dal tempo.

Questo carattere di conclusione mancante, di contenitori di potenzialità semivuoti e dalla forte carica evolutiva, ancora capaci di suggerire relazioni forti con l'intorno, dona loro una nuova centralità come possibili cardini progettuali, punti di ancoraggio per la rigenerazione urbana e motori della dinamica trasformativa, in particolar modo nel nostro periodo storico, in cui il riuso del patrimonio esistente si prefigura come approccio di gran lunga preferibile ad un ulteriore consumo di suolo.

Oggi l'amministrazione comunale guarda a questi poliedrici frammenti con rinnovato interesse, spinta talvolta dai fenomeni sociali che attorno ad essi e in essi intervengono, talvolta da opportunità di rilancio economico per la città.

Spesso è il loro stato di degrado, con tutto ciò che ne consegue a livello morfologico, sostanziale e socio-economico a lanciarne il recupero: esso si ripercuote ben oltre alla scala dell'area o del manufatto, come un organo disfunzionante causa squilibri in tutto l'organismo; conseguentemente, la riattivazione di questi luoghi si attesta (o dovrebbe attestarsi), su una più ampia e generale scala di applicazione.

²: GIULIA MENZIETTI, *Amabili resti d'Architettura, frammenti e rovine della tarda modernità italiana*, Quodlibet, 2017, p.135

Anche il fatto stesso che un luogo sia in disuso, lo pone in contrasto con l'essenza della *civitas*, in quanto organismo complesso ed intreccio di una moltitudine apparati connettivi e funzionali, di luoghi "dell'uso", per così dire, in tutte le sue possibili declinazioni non solo e banalmente, quelle che come output generano un determinato prodotto o profitto materiale.

Un fenomeno diffuso ed eterogeneo

Indagini condotte attraverso un censimento in mappa, pazientemente elaborato dai giovani professionisti di Associazione A.g.i.l.e. tra il 2013 e il 2014, fanno emergere un quadro non certo inaspettato per un abitante che osserva, ma di notevole portata se si pensa che all'anno di stesura, nell'area comunale di Verona erano dismessi luoghi per un numero di **cinquecento e cinquanta**: un dato quantitativo importante, che pare quasi costruito a tavolino.

Questi con una superficie di circa **2.636.570 m²**, per il **98,5% di proprietà privata**, sono più o meno equamente distribuiti in tutto il territorio cittadino, con maggior frequenza laddove è maggiore la densità del costruito, o dove sono più frequenti le destinazioni d'uso commerciali o produttive, soggette a cicli di ricambio più brevi.

I ruoli che i manufatti dismessi assolvevano sono variegati e coprono tutta la gamma funzionale presente a livello generalizzato nella città.

Con buona approssimazione, risulta evidente che il maggior quantitativo di superficie coperta da essi è costituita da archeologia militare, (residuo del passato della città di piazzaforte del Quadrilatero), seguita da archeologia industriale, edifici produttivi o grandi strutture commerciali, manufatti di valore storico-documentario non appartenenti alle prime due categorie ed infine parimenti, da manufatti a destinazione residenziale e residenziale mista a commerciale.

Cantieri abbandonati, manufatti ad uso di terziario e servizi rappresentano una minoranza comunque degna di nota.

Lo scopo della mappatura -scrivono i giovani architetti sul sito web di Agile- «è di evidenziare, in modo preciso, le dinamiche di disuso più evidenti, la cui analisi diventa fondamentale per definire una futura strategia di intervento su ampia scala»³.

³: sito internet di A.g.i.l.e., <https://associazioneagile.wordpress.com/portfolio/mappatura-dei-luoghi-in-disuso-di-verona/>

Un punto di partenza senz'altro utile a definire l'approccio metodologico al trattamento di questi luoghi, in particolar modo se declinato ad una ricerca di progetto di portata sistemica, ma non dimentica dell'identità e delle peculiarità che possiedono.

Partendo da questo censimento è stato possibile fornire un'elaborazione grafica riassuntiva, utile a far cogliere i due caratteri prima descritti di diffusione ed eterogeneità, quest'ultima sia in termini quantitativi, (la dimensione estremamente variabile dei manufatti), che morfologici, tipologici, funzionali.

Il censimento di Agile ha quasi quattro anni di età, lasso di tempo in cui un cambiamento è avvenuto.

Per semplicità possiamo assumere che le condizioni di dismissione e recupero di tutti i manufatti di minor rilievo si sia mantenuta pressoché costante, mentre per quanto riguarda le grandi aree oggi al centro del dibattito sul recupero e la riattivazione urbana, è stato operato un censimento selettivo, che tiene conto delle trasformazioni messe in atto negli ultimi anni, in modo da colmare il *gap* informativo.

Ne scaturisce una fotografia complessa, sicuramente lungi dall'essere completa, ma sufficientemente articolata e in grado di fornire un quadro conoscitivo di base efficace per il tema trattato.

Il censimento

Luoghi dell'abitare
Luoghi del produrre
Luoghi dei servizi
Luoghi della memoria



Luoghi dell'abitare





Luoghi dell'abitare

I manufatti a destinazione residenziale in stato di abbandono censiti in questa mappa rappresentano solo una parte di quelli dismessi a livello Comunale, comprese quindi le frazioni che si trovano fuori dal perimetro i analisi. Si tratta per la quasi totalità dei casi, di edifici usciti dal mercato immobiliare perchè ormai incapaci di assolvere alla funzione per cui erano stati progettati; per una minor parte di edifici di nuova costruzione rimasti invenduti.

Le cause del loro definitivo abbandono sono l'obsolescenza, ovvero l'anacronismo degli standard funzionali che possiedono, non più adeguati all'odierno stato tecnologico e la vetustà, cioè l'effettivo stato qualitativo determinato dall'età degli immobili, evidentemente troppo vecchi per poter essere appetibili sul mercato attuale.

Molti edifici sono adesso travolti da un impietoso degrado che ne rende il recupero progressivamente sempre più difficile e sempre meno auspicabile, ascrivendoli ad un patrimonio sì determinante nell'inficiare all'immagine complessiva dei luoghi, ma purtroppo, allo stato attuale scarsamente risolvibile.

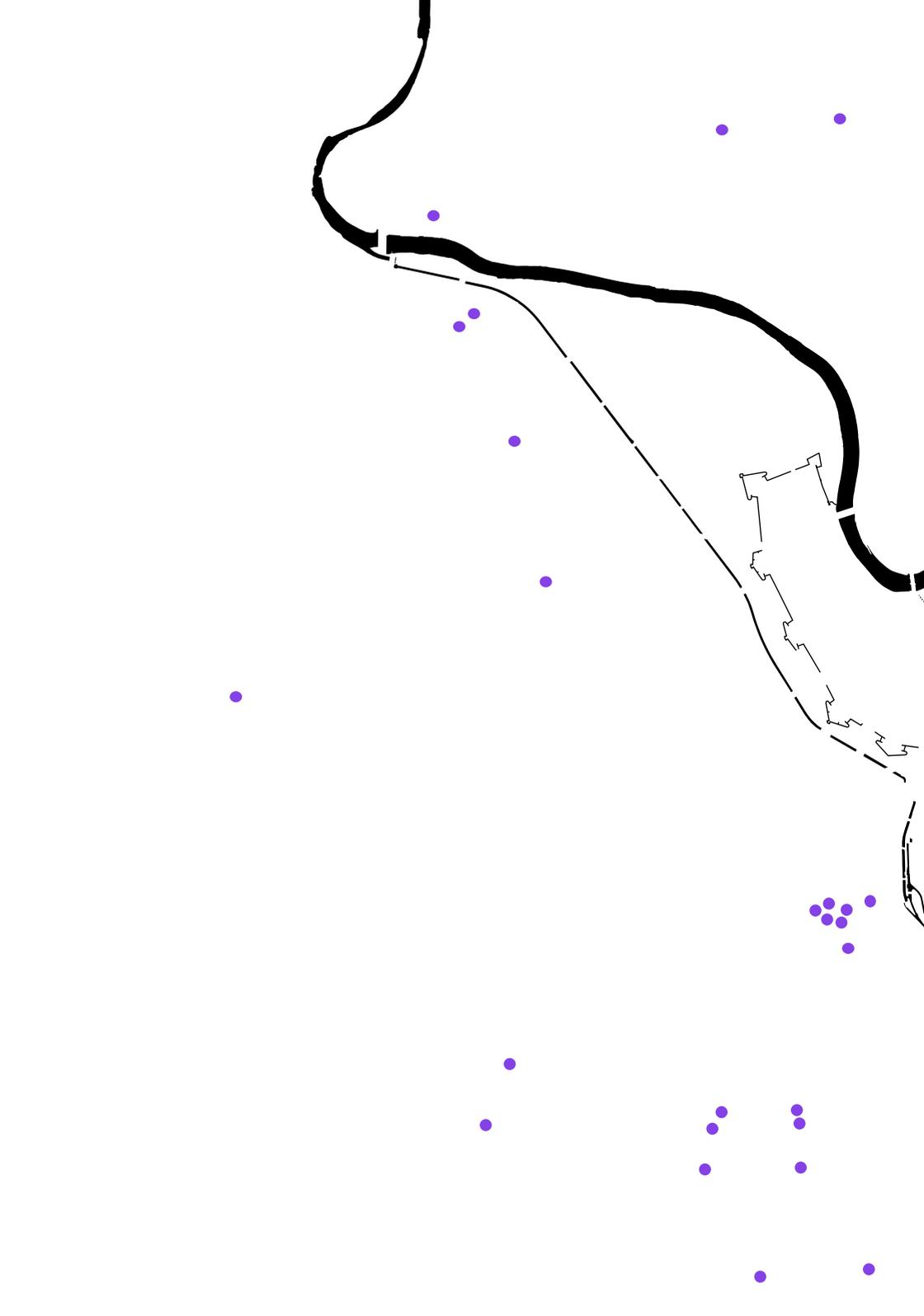
La motivazione, oltre alla loro scarsa probabilità di rientro nel mercato immobiliare è che questi luoghi sono certamente abbandonati, ma potrebbero ancora avere un legittimo proprietario, il che, visto l'attuale stato difficoltà economica, diminuisce ulteriormente la possibilità che il Comune possa prendere a carico un'eventuale recupero, anche dilazionato e progressivo, soprattutto perché ora l'interesse è focalizzato altrove.

Resta dunque un affare dei privati condurre le operazioni di adeguamento, recupero o demolizione e ricostruzione ex novo.

Da sopralluoghi a campione, risulta comunque che dal momento di elaborazione del censimento (2013-'14), almeno una piccola parte degli immobili allora dismessi, è stata trasformata e rimessa in vendita. Ciò non toglie naturalmente che altri immobili, allora sull'orlo dell'abbandono, adesso si trovino nello stesso pietoso stato, portando il saldo a coincidere nuovamente.

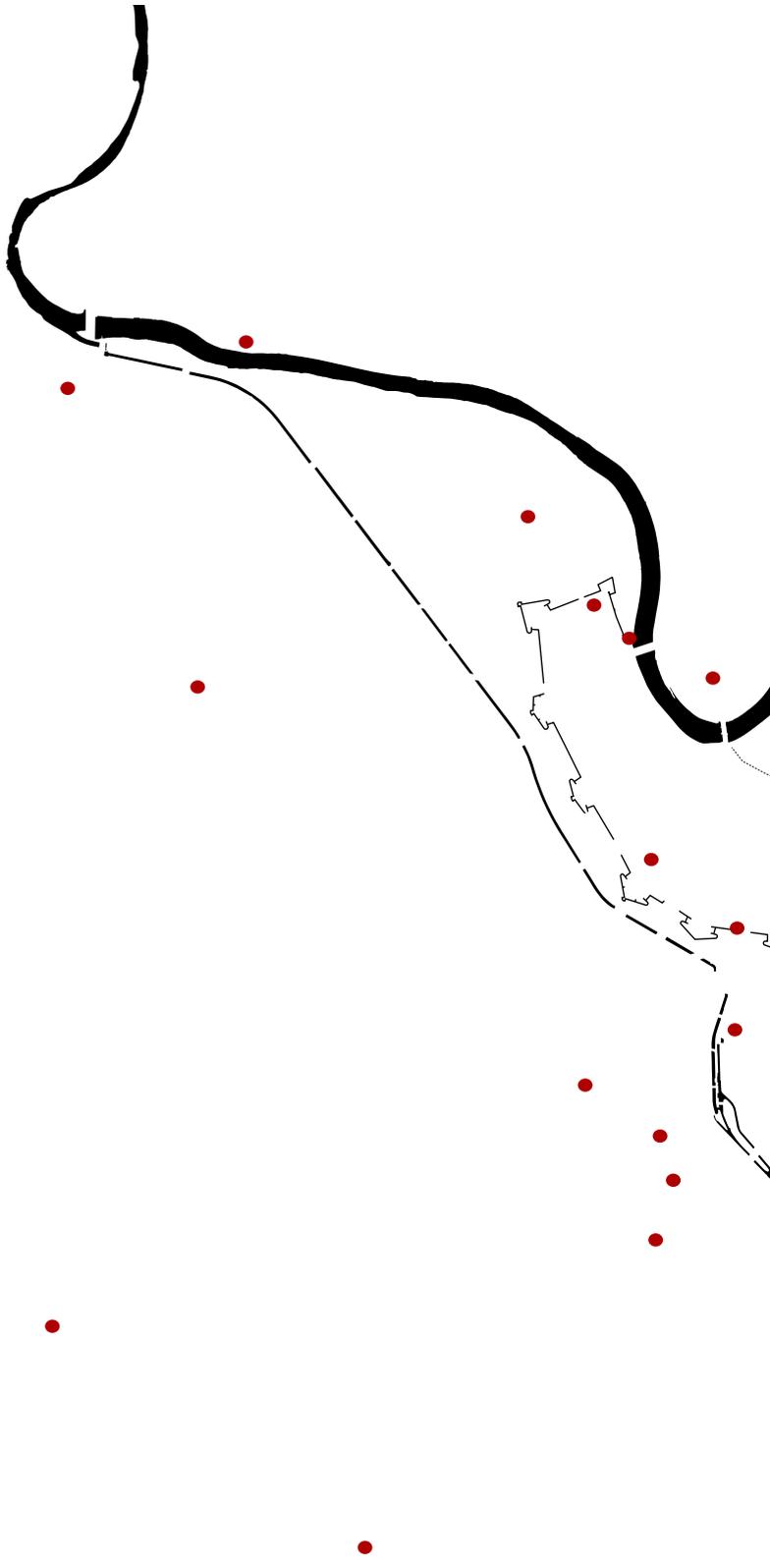
Pag. 22, 23: figura 1: mappa del residenziale dismesso.

Pag 24: figura 2: collage di residenziale dismesso

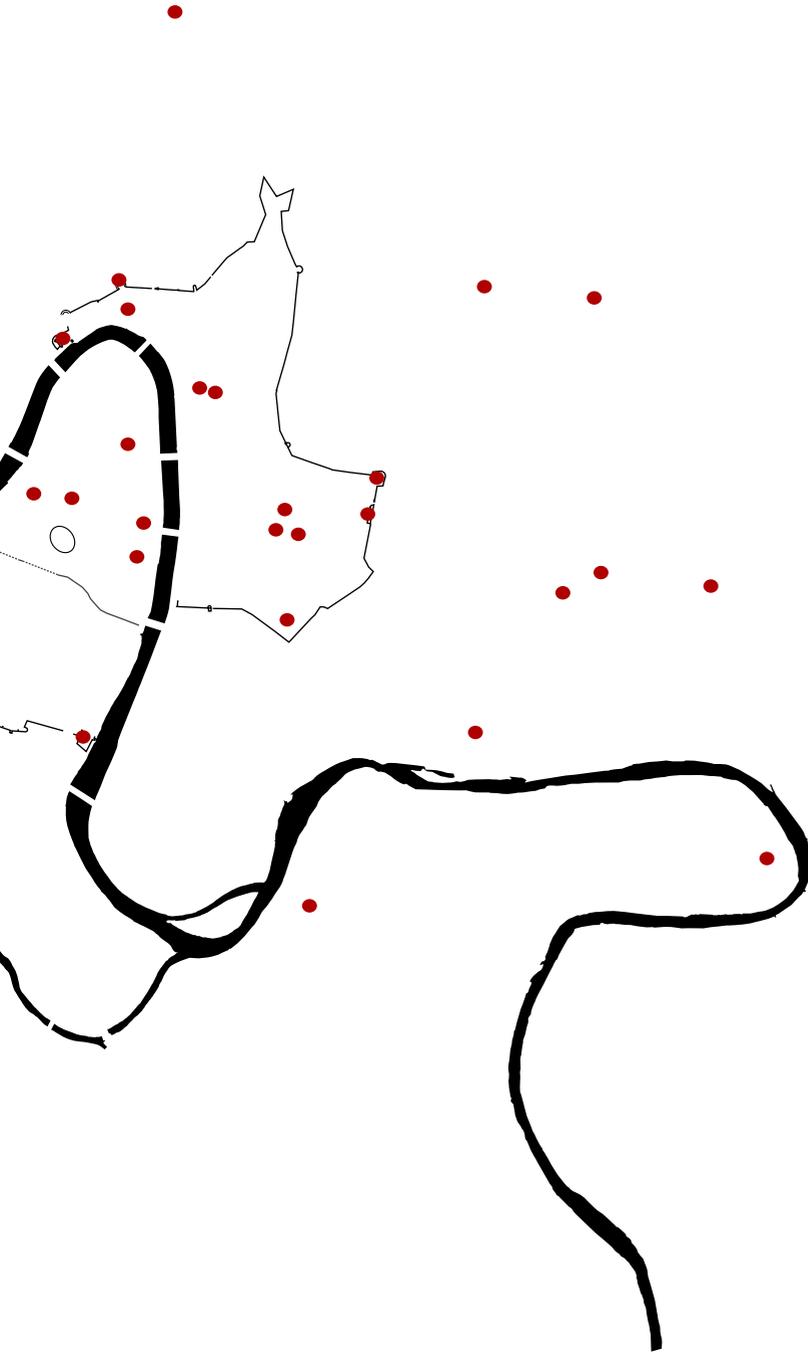


Luoghi del produrre





Luoghi della memoria



01_Villa Pullè

XVII sec., Via Aeroporto Berardi, Chievo

Ruolo originario:

Villa di un ricco possidente nel XVII secolo, sala concerti nel XIX, ad opera di Leopoldo Pullè, fu venduta all'inizio del novecento agli Istituti Ospedalieri di Verona.

Dal 1942 i locali della villa vennero adibiti a preventorio per i ragazzi minori di quattordici anni di famiglie disagiate, fino al 1960. Per i costi insostenibili degli impianti di sicurezza anti-incendio, la villa venne chiusa ed abbandonata.

Funzione attuale:

Il parco circostante la villa è aperto al pubblico, tuttavia, il complesso di edifici è stato completamente recintato e murato per evitare il susseguirsi di atti vandalici.

Il complesso è di proprietà dell'INPS.

Stato di conservazione:

Degli edifici rimasti, molti sono inservibili e pericolanti.

I due corpi principali si presentano in discrete condizioni di conservazione.

Vincolo:

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Previsioni dello strumento di piano:

Il piano non specifica previsioni d'intervento future.



02_Corte rurale Ca'Martini

Lungadige Attiraglio

Ruolo originario:

Gruppo di edifici costruiti sulla sponda sinistra del fiume Adige, a destinazione d'uso agricola.

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è completamente abbandonato.

Stato di conservazione:

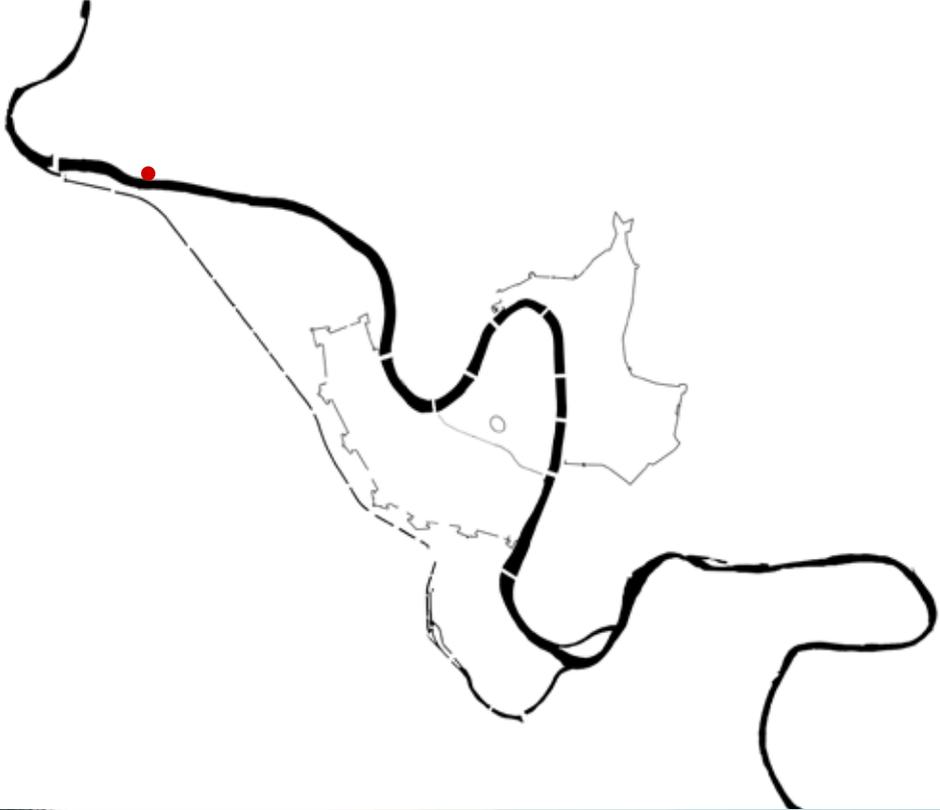
Manufatto e area si rovano attualmente in condizioni di forte degrado.

Vincolo:

Nessuno, anche se l'area è vincolata come fascia di rispetto per i corsi d'acqua,

Previsioni nello strumento di piano:

Nessuna previsione sul piano attuale, anche se nel Novembre 2011 è stato discusso un possibile recupero funzionale, in un'assemblea di giunta, ipotesi per ora abbandonata.



03_Forte Procolo

1841, quartiere Navigatori, Borgo Milano

Ruolo originario:

Forte della prima cerchia al di fuori dal fronte bastionato costruito dagli austriaci sulle rimanenze delle mura veneziane e scaligere.

Funzione attuale:

Nessuna, il complesso è abbandonato e ricolonizzato da una fitta e intricata vegetazione.

Stato di conservazione:

le strutture sono in buone condizioni, ma coperte da un folto strato di terriccio, rampicanti ed arbusti.

Vincolo:

Art. 27 - Vincolo Paesaggistico.

Previsioni nello strumento di piano:

Il piano degli interventi non esprime ipotesi di alcun genere sul manufatto.



04_Caserma Riva di Villasanta

Via Tommaso da Vico, orti di Spagna

Ruolo originario:

Complesso polifunzionale di edifici appartenuti al demanio militare, costruiti all'interno del primo bastione della cinta Sud.

Funzione attuale:

Il complesso è utilizzato come parcheggio per i dipendenti del vicino ospedale di Borgo Trento.

Stato di conservazione:

La maggior parte degli immobili si presenta iscretamente conservato e strutturalmente integro.

Vincolo:

Art. 27 - Vincolo Paesaggistico, ambito delle mura magistrali.

Previsioni nello strumento di piano:

Sono già stati sviluppati diversi progetti per la riqualificazione e la riapertura dell'area al pubblico. Il P.I. lo definisce ambito di progettazione di programmi complessi.



07_Porta Fura

1325, Lungadige Catena, San Zeno

Ruolo originario:

Dogana di fiume e di terra in epoca scaligera, rimaneggiata nell'800 durante la dominazione austriaca come parte integrante del sistema di cinta fortificata.

Funzione attuale:

Nessuna, il luogo è dismesso, anche se l'intera area sulla riva del fiume ha valenza di parco.

Stato di conservazione:

Considerata l'età e la carenza di interventi manutentivi, il manufatto è strutturalmente integro, ma presenta diversi segni di degrado e atti vandalici. Alcune aree sono utilizzate come discarica a cielo aperto.

Vincolo:

Art. 27 - Vincolo Paesaggistico, ambito delle mura magistrali.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessuna.



05_Forte San Zeno (Radetzky)

Via Giovanni Amendola, San Massimo

Ruolo originario:

Ridotto centrale di un forte, appartenente alla seconda cerchia di presidi austroungarici.

Funzione attuale:

Nessuna, il luogo è completamente abbandonato e non accessibile.

Stato di conservazione:

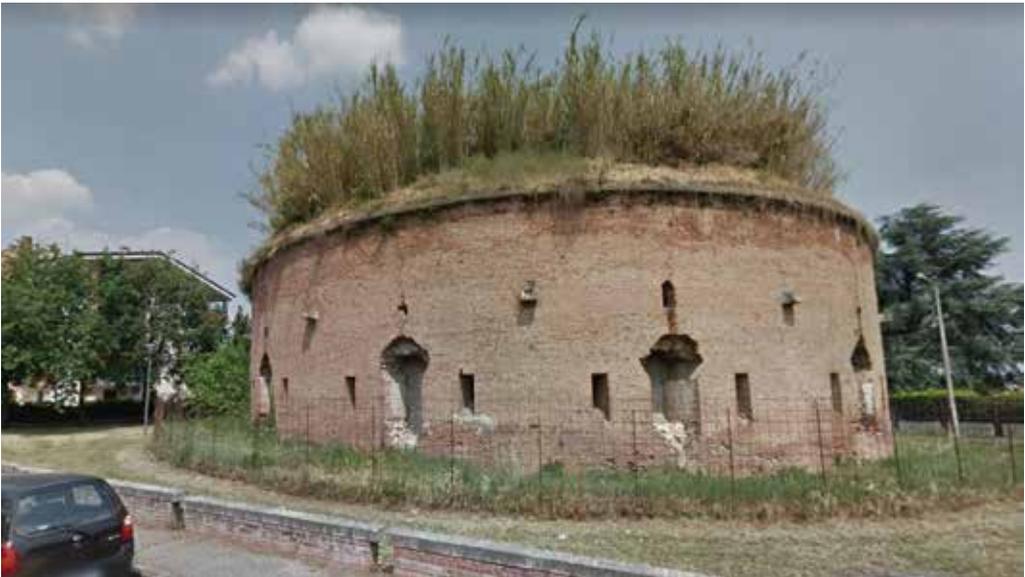
Le condizioni di conservazione sono buone.

Vincolo:

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Previsioni nello strumento di piano:

Nessuna.



06_Forte Lugagnano

1854 -1861, via Ferrari, Lugagnano, VR

Ruolo originario:

Forte a pianta poligonale appartenente alla seconda cerchia di fortificazioni austriache.

Funzione attuale:

Attualmente nel forte ha sede l'A.n.m.i. (Associazione Nazionale Marinai d'Italia).

Stato di conservazione:

Le condizioni di conservazione sono nel complesso buone, il ridotto centrale del forte è stato ristrutturato dall'esercito italiano negli anni '80.

Vincolo:

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Previsioni nello strumento di piano:

Nessuna, nel Piano degli Interventi non è previsto alcun recupero. Tuttavia è in fase di discussione la fattibilità di un progetto per l'insediamento nel forte di un centro sportivo.



08_Arsenale Franz Joseph I

1854 -1861, Borgo Trento

Ruolo originario:

Deposito bellico e centro di comando austriaco, in un complesso di nove edifici recintati, a formare due corti.

Funzione attuale:

Polo attrattore per il quartiere di Borgo Trento e per l'intera città, sia per posizione strategica, appena fuori dal centro storico, sia per la sua valenza di parco pubblico, rianimato spesso da iniziative temporanee che ne riattivano alcuni stabili.

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione è buono per gli edifici che attualmente sono attivi nell'ambito di manifestazioni temporanee; gli altri sono ridotti allo stato di rudere.

Vincolo:

Art. 27 - Vincolo Paesaggistico, zona A di altissima tutela.

Previsioni nello strumento di piano:

Parte di esso è già stata riqualificata nel 2010, in particolare, gli esterni della palazzina di comando e la vasca d'acqua poco distante. Si attende l'insediamento del museo di storia naturale, spostato da palazzo Pompei.

Non sono previsti altri interventi.



09_Cinema Astra

Ruolo originale:

Spazio di elevatissimo valore simbolico, in posizione baricentrica tra Porta Borsari e piazza Bra, è stato uno dei luoghi d'incontro più amati dai veronesi. Chiuso definitivamente dal 2006

Funzione attuale:

Nessuna. L'immobile è abbandonato.

Stato di conservazione:

L'edificio e lo spazio antistante versano in condizioni pietose, anche se la struttura è sostanzialmente intatta.

Vincolo:

Centro storico, zona A, di altissima tutela.

Previsioni nello strumento di piano:

Allo stato attuale, il piano degli interventi non prevede il recupero della struttura.



10_Ospedale Militare

1856, corso Porta Palio

Ruolo originario:

Ricovero e soccorso per i soldati di presidio nella piazzaforte asburgica e dei loro familiari.

Funzione attuale:

Il complesso è ancora in gran parte utilizzato dal Corpo Sanitario dell'Esercito Italiano, eccezion fatta per i corpi di fabbrica retrostanti all'edificio centrale, oggi abbandonati.

Stato di conservazione:

Il manufatto si presenta ben conservato.

Vincolo:

Vincolo paesaggistico, art. 27.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessun intervento previsto.



11_Porta Nuova

1532 -1540, corso Porta Nuova

Ruolo originario:

Porta di accesso alla cittadella, costruita dall'architetto Michele Sanmicheli sopra i resti di una porta precedente, nell'ambito di un importante rinnovamento della cinta magistrale.

Funzione attuale:

Monumento cittadino. All'interno dell'edificio non sono insediate funzioni di alcun genere.

Stato di conservazione:

Il fabbricato è in buone condizioni di conservaizone.

Vincolo:

Art. 29, vincolo monumentale e art. 27. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Il piano non specifica alcun intervento per il manufatto in oggetto.



12_Forte San Giorgio

Ruolo originario:

Bastione fortificato della prima cerchia di fori austriaci.

Funzione attuale:

Il ruolo attuale del complesso è principalmente monumentale e di parco urbano, ma non esistono funzioni regolarmente insediate all'interno.

Stato di conservazione:

Il complesso fortificato è mantenuto regolarmente e si presenta in ottime condizioni.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessun piano attuativo è stato ancora formulato.



13_Rondella delle Boccare

1522-1525

Ruolo originario:

Baluardo difensivo eretto dalla repubblica di Venezia, poi ampliato e rinforzato dagli austriaci. Era l'ultima rondella difensiva della cinta muraria Nord.

Funzione attuale:

Il complesso fortificato è abbandonato e lasciato al degrado.

Stato di conservazione:

Il manufatto, nonostante degrado delle superfici, si presenta strutturalmente integro e certamente in grado di accogliere nuove funzioni, previa pulizia e messa in sicurezza.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Non ci sono piani attuativi previsti per l'area.



14_Antico immobile Residenziale

Via Cigno, Ponte Pietra

Ruolo originario:

Residenziale.

Funzione attuale:

Piano terra in parte dismesso, in parte adibito a magazzino.
Piano primo ancora abitato.

Stato di conservazione:

L'immobile risulta essere in cattivo stato di conservazione.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessuna.



15_Palazzo Bottagisio

1400, ampliato nel 1600, via Leoni

Ruolo originario:

Costruito durante la dominazione Veneziana, questo palazzo gentilizio dalle singolari monofore ad arco moresco ha ospitato uffici della provincia.

Funzione attuale:

Nessuna. Si attende la decisione della società acquirente dell'immobile.

Stato di conservazione:

Attualmente in ristrutturazione, l'immobile si presenta ancora in cattive condizioni di conservazione, almeno per quanto riguarda gli esterni.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Il palazzo è dal 2014 proprietà della fondazione Cariverona, che ne ha finanziato la ristrutturazione.

Tuttavia non è previsto l'insediamento di alcuna funzione.



16_ Ex Dogana di terra

1746, Via Filippini

Ruolo originario:

Costruita a metà del '700 come centro di controllo delle merci di terra, di fronte alla dogana fluviale.

Funzione attuale:

L'edificio dal 2013 ospita la sezione veronese della Soprintendenza ai beni artistici e storici e il Laboratorio regionale di restauro ad essa collegato.

Stato di conservazione:

L'intero stabile è stato restaurato dallo studio Artecò tra il 2009 e il 2013.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessuna. Il sito è già stato riqualificato.



17_Chiesa di Santa Chiara

1453, Via Santa Chiara

Ruolo originario:

Chiesa e convento delle suore Clarisse.

Funzione attuale:

L'edificio è stato restaurato, con termine dei lavori nel Marzo 2018 .

Stato di conservazione:

Lo stato di conservazione dell'edificio è ottimo.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Nel piano è presente un intervento di recupero per emergenze architettoniche ed edifici di valore storico e architettonico, appena attuato.



18_Palazzo dei Mille

via San Giovanni Valle 9, Veronetta

Ruolo originario:

Residenziale.

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è abbandonato al degrado.

Stato di conservazione:

Strutturalmente buono, ma ricolonizzato dalla vegetazione, con edere che ne compromettono la muratura di tamponamento.

Vincolo:

Centro storico, zona A, di altissima tutela.

Previsioni nello strumento di piano:

Non è previsto alcun progetto per la riqualificazione dell'area o il recupero dell'architettura.



19_Palazzo Bocca Trezza

Seconda metà del '500, via Santa Chiara

Ruolo originario:

Il palazzo, costruito dai conti Murari della Corte Bra', rimase in proprietà della famiglia fino al 1837. Passò quindi in diverse mani fino al 1853, quando fu acquistato dalla famiglia Trezza. Lavinia Trezza vedova Bocca, morta nel 1922, lasciò palazzo e pertinenze in proprietà del Comune di Verona. Dopo i restauri postbellici l'edificio fu adibito dal Comune a sede dell'Istituto d'Arte Napoleone Nani, poi trasferitosi in via delle Coste nei pressi della stazione ferroviaria di Porta Nuova.

Funzione attuale:

Nessuna. L'edificio è abbandonato.

Stato di conservazione:

Pessimo, l'edificio presenta degrado generalizzato delle superfici e degli spazi esterni.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Per l'area non è stato formulato un progetto, ma nel 2016 è stato istituito un bando per ottenere finanziamenti atti al recupero.



20_Chiesa di Santa Marta

1212 ca, via XX Settembre

Ruolo originario:

Chiesa medievale intitolata a Santa Maria Maddalena, cambiato in Santa Marta dopo la costruzione della vicina e omonima provian-
da.

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è chiuso da anni.

Stato di conservazione:

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessun intervento previsto dal piano.



21_Silos Santa Caterina

1852-1856, via Cantarane, Veronetta

Ruolo originario:

Anticamente era un convento dedicato a Santa Caterina di Siena, poi soppresso durante il decreto napoleonico e destinato a caserma. L'edificio adibito alla raccolta del grano viene costruito durante la dominazione austriaca.

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è abbandonato e chiuso.

Stato di conservazione:

Il corpo di fabbrica principale si trova in buone condizioni di conservazione, per quanto riguarda gli esterni.

Vincolo:

Art. 27 paesaggistico, art. 8, sismico. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessun intervento di recupero previsto dai piani.



22_Porta Vescovo

1288 -1520 -1863, piazza Santa Toscana, Veronetta

Ruolo originario:

Porta Est della cinta magistrale, risalente al periodo scaligero e successivamente rifatta nel corso del XVI secolo sotto la Serenissima e del XIX secolo sotto la dominazione austriaca. Collocata ad est della città, sulla strada per Venezia, divide Borgo Venezia da Veronetta.

Funzione attuale:

Nessuna, sporadicamente diviene spazio per conferenze e attività culturali, è monumento cittadino e assolve ancora alla funzione di porta, ma solo pedonabile.

Stato di conservazione:

Recentemente restaurata, si presenta in buono stato di conservazione.

Vincolo:

Art. 29, vincolo monumentale e art. 27. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessun ulteriore intervento previsto.

Il monumento rientra nelle norme per gli interventi sul parco delle mura magistrali.



23_Giardino pubblico sul Bastione delle Maddalene

Salita Santo Sepolcro, Veronetta

Ruolo originario:

Giardino pubblico attrezzato, progettato sul bastione a Nord di Porta Vescovo, ora chiuso al pubblico.

Funzione attuale:

Sede dell'associazione no profitti "balera Veronetta", che organizza eventi a cadenza variabile e si occupa della manutenzione del luogo.

Stato di conservazione:

Buono.

Vincolo:

Art. 29, vincolo monumentale e art. 27, paesaggistico.

Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Sito disciplinato negli interventi dall'art. 135, siti di valore storico, documentale, testimoniale.

Nessun piano attuativo previsto al momento per l'area.



24_Ceolara

1584, Via Verdi, Borgo Santa Croce

Ruolo originario:

La prima documentazione di questa fattoria si ha nel 1584.

Il nome compare in qualche mappa, per esempio nel 1900, nella forma italianizzata "La Cipollata". In qualche momento della sua storia prima della fine del Cinquecento la fattoria si era specializzata nella produzione delle cipolle.

Funzione attuale:

Nessuno, il manufatto è abbandonato, adiacente ad un'area verde attrezzata, ma inaccessibile. Questo toponimo ha un ruolo rilevante per gli abitanti del luogo, che lo usano per definire il rudere e i dintorni ad esso correlati.

Stato di conservazione:

Pessimo: l'edificio è ruderizzato e completamente colonizzato da un intricata vegetazione.

Vincolo:

L'edificio ricade in una zona soggetta vincolo paesaggistico, ma non è direttamente vincolato.

Previsioni nello strumento di piano:

Nel 2012 l'ipotesi era di insediare la biblioteca comunale di borgo Santa Croce all'interno dell'edificio abbandonato. Oggi l'opinione pubblica rivolge nuovamente il suo interesse su questo manufatto, ipotizzando funzioni culturali compatibili con gli ambiti individuati nel contesto.



25_Corte Rurale Ca'dell'Ara

Via Zagata, San Felice Extra

Ruolo originario:

Corte rurale, residenziale, agricola.

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è abbandonato.

Stato di conservazione:

Pessimo, quasi ruderizzato.

Vincolo:

Vincolo paesaggistico, art 27.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessun intervento previsto per l'area in oggetto.



26_Corte rurale Villa Amina

XVII secolo, Via Marsala, Valdonega

Ruolo originario:

Casa padronale, nota come Villa Seghetti Bianchi, ampliata nel XVIII secolo da un impianto preesistente. Già presente nei catasti Napoleonici. Formata da diversi corpi di fabbrica.

Funzione attuale:

Nessuna, la corte rurale è in abbandono, ma tutelata dalla Sovrintendenza.

Stato di conservazione:

Buono per alcuni degli edifici che la compongono, pessimo per altri, quasi ruderizzati.

Vincolo:

-

Previsioni nello strumento di piano:

Il documento allegato al Piano degli interventi descrive un progetto di ristrutturazione.



27_Bastione San Francesco

1551, Via Franco Faccio, Cittadella

Ruolo originario:

Come Porta Nuova, fu costruito dal Sanmicheli nell'ambito di un ampio rinnovamento delle mura della Cittadella.

Funzione attuale:

Il sito è tutelato da Legambiente, ed ospita attività temporanee.

Stato di conservazione:

Interventi di pulizia e restauro sono stati terminati nel 2014.

Vincolo:

Art. 29, vincolo monumentale e art. 27. Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Dopo il restauro, nessun altro intervento previsto.

Gli interventi sono disciplinati dai regolamenti dell'ambito delle Mura Magistrali.



28_Forte Gisella

1860-61, Via Mantovana, Santa Lucia

Ruolo originario:

Fortificazione a tracciato poligonale con ridotto centrale, intitolata all'arciduchessa Gisella d'Asburgo - Lorena, ed appartenente alla seconda cerchia di piazzeforti.

Funzione attuale:

Come molti altri forti austriaci, apre sporadicamente al pubblico in occasione di manifestazioni ed eventi temporanei.

Stato di conservazione:

Il sito è sottoposto a manutenzione regolare e si trova in ottimo stato di conservazione.

Vincolo:

Art. 29, vincolo monumentale.

Previsioni nello strumento di piano:

Il PI prevede manutenzione ordinaria e interventi atti alla conservazione dei forti ottocenteschi.



29_Palazzi Scaligeri

Piazza Dante,1311 ca.

Ruolo originario:

Residenza dei signori della Scala, figli della borghesia mercantile, reggenti di Verona dal 1259 fino agli ultimi anni del 1300.

Funzione attuale:

Di proprietà di Cariverona, che intende realizzare i suoi uffici al loro interno.

Il piano interrato ha ospitato in concessione Il Centro Internazionale di Fotografia "Scavi Scaligeri", chiuso nel 2015 per l'inizio dei lavori di ristrutturazione.

Stato di conservazione:

Buono per quanto riguarda gli esterni.

Prima dei lavori di restauro, iniziati nel 2016, gli interni completamente spogli erano dimora di ratti e piccioni.

Vincolo:

Altissima tutela. Art. 29, vincolo monumentale e art. 27 paesaggistico.

Zona UNESCO.

Previsioni nello strumento di piano:

Rilevati da Cariverona, sono attualmente in ristrutturazione per contenerne le funzioni direzionali.



30_Fornace e fabbrica di lampade Lebrecht

1908, Viale Venezia, Verona Est

Ruolo originario:

Parte di un complesso originariamente più ampio destinato a fornace per la cottura di laterizi e opificio per la lavorazione delle lampade dei fratelli Lebrecht.

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è dismesso.

Stato di conservazione:

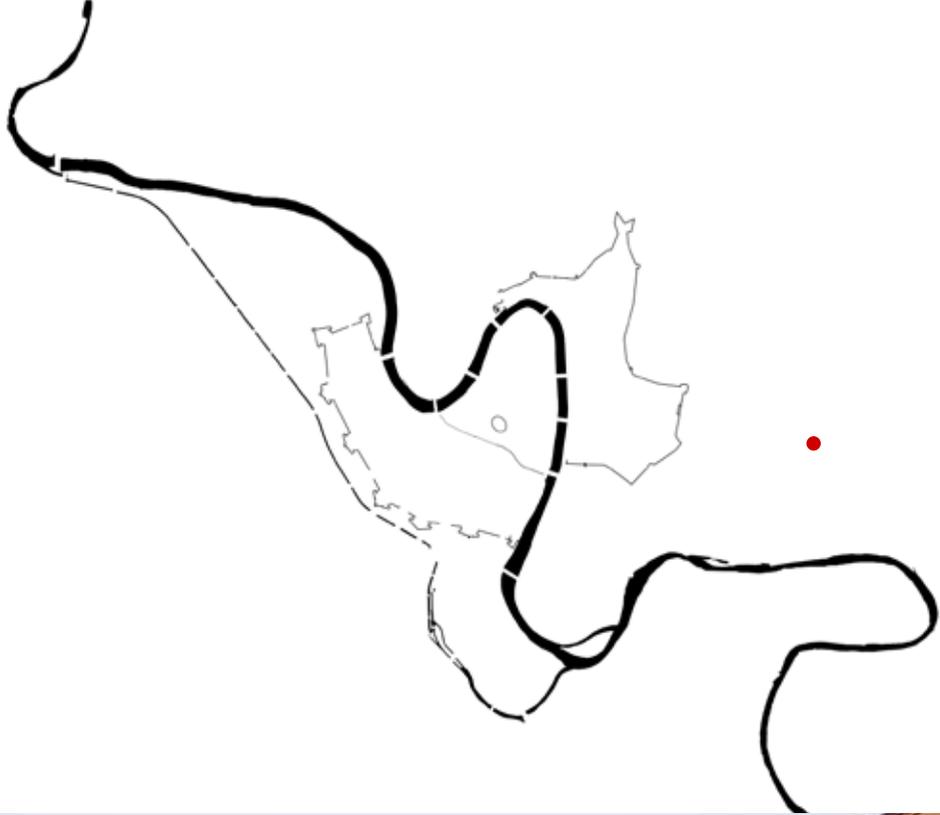
Il manufatto si presenta in buono stato di conservazione, anche se l'area in cui si trova, che ospita i resti di un cantiere abbandonato da anni è recintata e fortemente degradata.

Vincolo:

Categoria dell'edificio A.3., valore tipologico/documentario.

Previsioni nello strumento di piano:

Il P.I. non prevede interventi di alcun tipo sul manufatto o sull'area circostante.



31_Casa Rurale in Via 28 Marzo

Porto San Pancrazio, Verona Est

Ruolo originario:

Residenziale.

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è abbandonato, ma sul piano di assetto del territorio è indicato come facente parte di un complesso di attrezzature pubbliche denominato "Area Poggi".

Stato di conservazione:

Parte della copertura è crollata e il lotto è invaso da una fitta vegetazione.

Vincolo:

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico, art. 27

Previsioni nello strumento di piano:

L'indicazione contenuta nel piano lascia intendere una futura annessione all'Area Poggi, ma nessun PUA è stato ancora elaborato.



32_Manifattura Tabacchi

1952, Viale del Lavoro, Verona Sud

Ruolo originario:

Realizzato in fasi diverse, il complesso aveva funzione di stoccaggio e lavorazione delle foglie di tabacco, oltre a contenere anche la parte direzionale.

Funzione attuale:

Il vasto complesso di edifici risulta completamente dismesso.

Stato di conservazione:

Mediocre, la maggior parte degli edifici è degradata.

Vincolo:

Art 29, D. lgs. 42/2004, vincolo monumentale.

Previsioni nello strumento di piano:

In linea con il masterplan per Verona Sud, le funzioni previste per la riqualificazione del complesso comprendono l'inserimento di funzioni direzionali, congressuali ed espositive annesse al polo fieristico.



33_ Ex Magazzini Generali

1927, Viale Piave, Verona Sud

Ruolo originario:

Silos per lo stoccaggio e la conservazione dei prodotti agricoli, poi migliorato con l'introduzione della stazione frigorifera specializzata.

Funzione attuale:

Il complesso, di proprietà del gruppo Cariverona, sta tornando in funzione come centro direzionale della banca. Ospita anche gli ordini professionali degli Architetti e degli Ingegneri di Verona.

Stato di conservazione:

Edifici ed area sono in fase di riqualificazione.

Vincolo:

Art. 27, vincolo paesaggistico, art. 29, vincolo monumentale.

Previsioni nello strumento di piano:

L'area prende parte al piano Verona Metropolitana, come complesso multifunzionale a prevalenza direzionale finanziaria. Nel piano è previsto un grande auditorium progettato dall'architetto Mario Botta.



34_ Ex Mercato ortofrutticolo

1952, Viale del Lavoro, Verona Sud

Ruolo originario:

Mercato all'ingrosso di frutta e verdura.

Funzione attuale:

Dopo essere stato a lungo il parcheggio pertinenziale del polo fieristico antistante, è stato riqualificato, per ora a prevalente destinazione d'uso commerciale. Nei prossimi anni vi sorgeranno anche un polo finanziario e un complesso residenziario con abitazioni a canone agevolato.

Stato di conservazione:

Gli edifici sono in fase di ristrutturazione.

Vincolo:

Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004 - art. 29

Previsioni nello strumento di piano:

L'area rientra nel progetto "Verona Metropolitana".

I capannoni ristrutturati saranno a destinazione commerciale.



35_Cartiere Fedrigoni

1888, Viale Piave, Verona Sud

Ruolo originario:

Una delle prime industrie ad insediarsi a Verona, prendeva energia dalle centrali idroelettriche allora appena costruite sul canale Camuzzoni per la produzione di carte fini da stampa ed editoria.

Funzione attuale:

Buona parte del complesso storico risulta dismessa. Restano attive le parti destinate a funzione direzionale e alcuni stabilimenti a Sud della porzione storica.

Stato di conservazione:

I fabbricati originali sono stati quasi tutti demoliti, eccezion fatta per alcuni, conservati nell'ottica di un recupero.

Vincolo:

Edificio di categoria A.4

Previsioni nello strumento di piano:

Il piano fa parte del progetto "Verona Metropolitana". Nella variante 23 del piano degli interventi, è previsto l'insediamento di un centro commerciale di 25000mq, due torri a funzione direzionale, un museo della prima industrializzazione veronese e parco urbano.



36_Bastione Santa Marta

Via Torbido, Verona Est

Ruolo originario:

Area di grande valore storico e documentario, risalente alla dominazione asburgica nella quale aveva il ruolo di campo marzio, ruolo che ha in parte mantenuto con la costruzione della caserma Passalacqua, oggi dismessa e demolita per la quasi totalità.

Funzione attuale:

Nessuna, il sito è ancora dismesso.

Stato di conservazione:

La cinta bastionata è in buone condizioni di conservazione.

Vincolo:

Art. 27, vincolo paesaggistico, art. 29, vincolo monumentale.

Previsioni nello strumento di piano:

Il recupero prevede l'insediamento di un grande parco urbano funzionale al collegamento tra i poli universitari, l'ampliamento del parco delle mura, la costruzione di un nuovo settore dell'università e la riqualificazione dei bastioni asburgici. Il progetto è di MP&T associati.



37_Museo del treno

Porto San Pancrazio

Ruolo originario:

Museo del treno delle Ferrovie dello Stato

Funzione attuale:

Nessuna, l'edificio è dismesso, anche se di proprietà delle FS e non è accessibile a causa di un recinto.

Stato di conservazione:

Il manufatto si presenta in condizioni accettabili, nonostante l'incendio che nel 2017 ne ha distrutto il contenuto.

Vincolo:

Aree di ricarica degli acquiferi.

Previsioni nello strumento di piano:

Nessuna.



38_Lanificio Tiberghien

1907, Via Tiberghien, San Michele Extra

Ruolo originario:

Polo produttivo caro ai veronesi per il suo valore storico, iniziò l'attività ne 1907, capitanato dai fratelli Tiberghien.

Rimase attivo fino al 2004, nonostante una progressiva riduzione del personale impiegato.

Funzione attuale:

Alcuni degli edifici più recenti, sul lato ovest del complesso, già ri-funzionalizzati prima dell'effettivo fallimento dell'azienda, ospitano palestre di fisioterapia, carrozzieri e attività commerciali.

Gli edifici originali del complesso sono oggi in gran parte demoliti. Quelli protetti dai vincoli della sovrintendenza sono oggi abbandonati e in attesa della delibera di un progetto.

Stato di conservazione:

Dopo la demolizione, restano alcuni capannoni e l'iconica ciminiera, landmark e memoriale dell'anno di fondazione.

Vincolo:

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004, categoria dell'edificio A.3., valore tipologico/documentario.

Previsioni nello strumento di piano:

La variante 23 del PI, prevede la costruzione ex novo di 15000 mq di centro commerciale, 2500 mq di edilizia residenziale.



39_Lazaretto

XV Secolo, Porto San Pancrazio

Ruolo originario:

Costruito intorno alla metà del 1500 da Michele Sanmicheli, ha fornito ricovero agli ammalati contagiosi da trasferire fuori dalle mura cittadine. Dal 1700 fu utilizzato come deposito bellico.

Funzione attuale:

Il sito è protetto e conservato dal Fondo Ambiente Italiano, con l'organizzazione di visite guidate, concerti, rassegne culturali.

Stato di conservazione:

Il luogo presenta molte lacune, a causa della incuria e delle ingiurie del tempo, ma lo stato è complessivamente accettabile.

Vincolo:

Art. 27 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Previsioni nello strumento di piano:

Annovera il sito nel sistema dei parchi della città.

Dal 2010 è in progetto la riqualificazione dell'area, per la maggior parte terminata nel 2015: ora è in progetto una pedilina pedonale che permetta l'attraversamento dell'Adige, verso Villa Bernini Buri, un altro importante sito di valore storico e ambientale.



40_Forte Santa Caterina

1852, Via del Pestrino, 67

Ruolo originario:

Forte a tracciato poligonale, avamposto della piazzaforte austriaca di grandi dimensioni.

Funzione attuale:

Il luogo ospita numerose rassegne culturali di cinematografia all'aperto, grazie all'associazione Operaforte

Stato di conservazione:

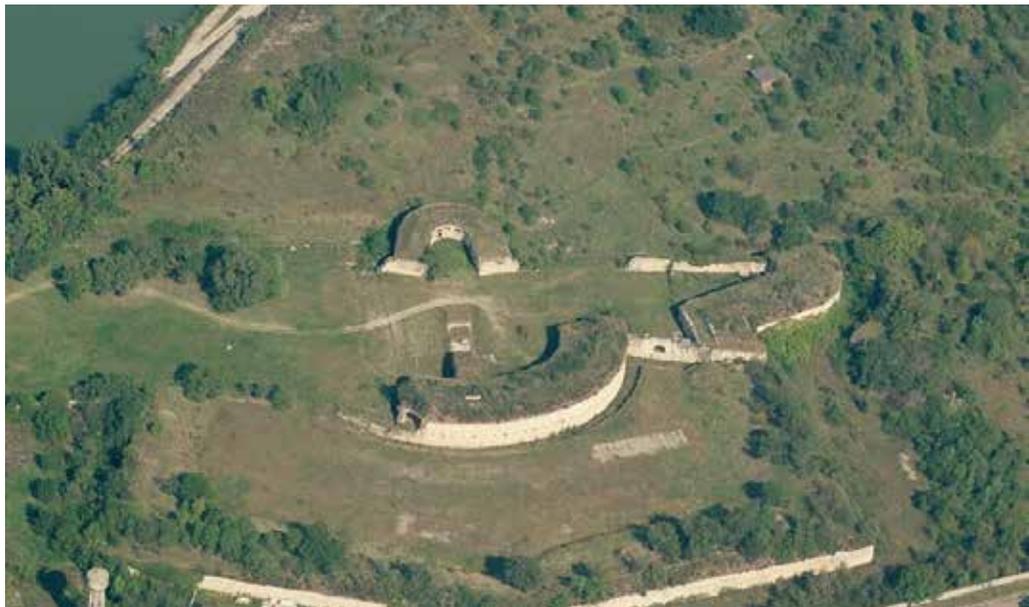
Sebbene in buono stato, il manufatto presenta numerose lacune e parti non accessibili al pubblico

Vincolo:

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Previsioni nello strumento di piano:

Il PI prevede manutenzione ordinaria e interventi atti alla conservazione dei forti ottocenteschi.



41_Forte Azzano

1860, Strada la Rizza

Ruolo originario:

Tracciato poligonale con ridotto centrale, avamposto della seconda cerchia di fortificazioni austriache.

Funzione attuale:

Attualmente utilizzato per manifestazioni ed eventi di natura temporanea.

Stato di conservazione:

Le condizioni di conservazione sono buone.

Vincolo:

Art. 29 - Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004

Previsioni nello strumento di piano:

Il PI prevede manutenzione ordinaria e interventi atti alla conservazione dei forti ottocenteschi.

42_Centrale del Latte

Via Francia, ZAI, Verona Sud

Ruolo originario:

Centrale destinata alla lavorazione e confezionamento del latte, successivamente sede dell'Accademia d'Arte Circense.

Funzione attuale:

Nessuna.

Stato di conservazione:

Il manufatto si presenta in pessime condizioni.

Vincolo:

L'edificio non è soggetto a vincoli.

Previsioni nello strumento di piano:

Il Piano degli interventi indica che l'area è soggetta ad un Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di un complesso residenziale.



Alla ricerca di una visione d'insieme

Un approccio frammentario

Cenni sullo stato attuale della pianificazione

Principali ambiti di trasformazione

La situazione di Verona Est

Verona sud: cercando una visione sistemica

Alla ricerca di una visione d'insieme Un approccio frammentario

Il lavoro di censimento ha aiutato a chiarire la dimensione e la portata del patrimonio dismesso di Verona, così come la molteplicità dei luoghi che lo compongono, talora anonimi, altre volte di singolare bellezza e carichi di *genius*, ora impressi nel ricordo degli abitanti che li hanno vissuti.

Ciò che vorrei chiarire innanzi tutto è che nonostante l'approccio critico, di quest'analisi, non posso o non voglio in alcun modo nascondere un sentimento di dissenso e tiepida delusione nell'assistere ad alcuni episodi di mutamento di questi frammenti.

Naturalmente comprendo quanto questo punto di vista sia di natura fortemente personale e romantica, determinato dal senso di attaccamento a una certa immagine di città che auspicabilmente evolve, staccandosi dalla memoria di piacevoli esperienze passate.

Gli anni più bui della crisi economica hanno avuto un impatto percepibile sulle scelte amministrative di gestione del patrimonio immobiliare dismesso, scelte discutibili come la vendita molti edifici di elevatissima rilevanza storica (ma anche archeologia industriale) a gruppi privati. Un'operazione con "lama a doppio taglio", che pur garantendo copiose entrate nelle casse comunali, influenza profondamente le possibilità che gli strumenti attuali di pianificazione, (che ben si pongono con una visione di natura sistemica completa e conscia), possano produrre interventi di recupero altrettanto consci delle relazioni e delle sinergie che tra essi potrebbero intervenire, soprattutto per quanto riguarda la città di interesse pubblico.

L'iter di pianificazione esprime questa difficoltà, proponendosi in maniera discontinua (molti interventi sono frammenti autonomi e scollegati dal contesto) e ridondante (la tipologia preferita nell'ultimo quinquennio è quella del centro commerciale).

Esistono tuttavia dei casi in cui l'importanza delle trasformazioni ha portato a produrre un documento di piano che tratta gli interventi inserendoli in un contesto più ampio, gettando le basi per lo sviluppo di tematiche progettuali d'insieme, che traduca tanto le scelte della pianificazione territoriale, quanto quelle a livello locale con un linguaggio più articolato (quasi da piano attuativo), raccogliendo partecipazione e gettando le basi per accordare gli attori in causa.

Cenni sullo stato attuale della pianificazione

Oggi il sistema di pianificazione nella Regione Veneto si articola attorno a due strumenti principali: il piano di assetto del territorio (PAT) e il piano degli interventi (PI).

Il PAT, subentrato al vecchio piano regolatore generale, con l'approvazione della nuova legge urbanistica sulle norme di governo del territorio (legge 11/2004), contiene le disposizioni strutturali e programmatiche che regolano in linea generale lo sviluppo sostenibile del territorio, in base alle valutazioni su larga scala delle potenzialità evolutive della città e del suo intorno.

La relazione di piano restituisce l'immagine di una città variegata e complessa ricca di opportunità ed evidenzia tanto la posizione strategica di Verona dal punto di vista logistico, commerciale, produttivo e la sua valenza di crocevia e porta d'accesso alla *mitteleuropa*, quanto il suo ruolo primario di città d'arte, cultura, turismo, nonché di ex piazzaforte dal vasto patrimonio di archeologia militare che ha contribuito a farla inserire nel patrimonio dell'umanità.

Il PAT inoltre:

- assicura il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi;

- individua le infrastrutture e le attrezzature di maggiore rilevanza e detta i criteri per l'individuazione di ambiti preferenziali di localizzazione delle grandi strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate;
- disciplina le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, individuati negli strumenti di livello superiore;
- individua gli ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché le aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana;
- recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario e definisce le misure idonee alla loro tutela;
- individua gli ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- determina il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona non agricola;
- detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle zone di tutela e alle fasce di rispetto e alle zone agricole;
- **determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi;**
- **definisce le linee preferenziali di sviluppo insediativo e le aree di riqualificazione e riconversione;**
- **precisa le modalità di applicazione della perequazione e della compensazione;**
- individua le aree di urbanizzazione consolidata in cui sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle norme tecniche;
- **individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;**

Lo strumento atto a programmare e disciplinare le scelte attuative è il **Piano degli Interventi**.

Questo, in conformità con l'attuazione del PAT, specifica e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazio-

ne del territorio e programma in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Raccoglie inoltre le informazioni relative ai piani attuativi vigenti (PUA) negli ambiti di trasformazione e **disciplina a livello locale le modalità di applicazione della perequazione**, lo strumento con il quale vengono gestite le operazioni di negoziazione intese al positivo coinvolgimento dei soggetti privati in merito al trattamento delle proprietà immobiliari oggetto di trasformazioni di interesse pubblico.

Di fatto mette in campo le misure che garantiscano un'equa ripartizione dei diritti edificatori degli attori della trasformazione, pubblici e privati. Inoltre riconosce compensazioni pecuniarie di carattere premiale ad esempio per la riqualificazione del patrimonio dismesso: questo come incentivo che renda più appetibile questa scelta, favorendola al posto di un ulteriore consumo di suolo.

È nella modulazione di quest'ultimo strumento che ricade l'onere di riuscire a trovare modalità applicative che rendano possibili le scelte di sistema articolate nel PAT, di riuscire a produrre un disegno efficace in grado di esprimere continuità e relazione tra gli ambiti di riqualificazione e di accordare gli attori della trasformazione in modo da ottenere i risultati condivisi e sperati.

Il censimento è stato un utile strumento per comprendere caratteri quantitativi e qualitativi degli edifici abbandonati, ma, grazie alla ricerca delle informazioni contenute nei piani urbanistici, ha anche aperto una finestra sull'interesse che questo patrimonio congelato ha suscitato nell'amministrazione comunale.

Con "l'interesse che questo patrimonio ha suscitato", intendo l'effettivo coinvolgimento di questi luoghi nelle scelte di piano, con l'elaborazione di una proposta progettuale in fase di attuazione o anche solo prevista dai piani.

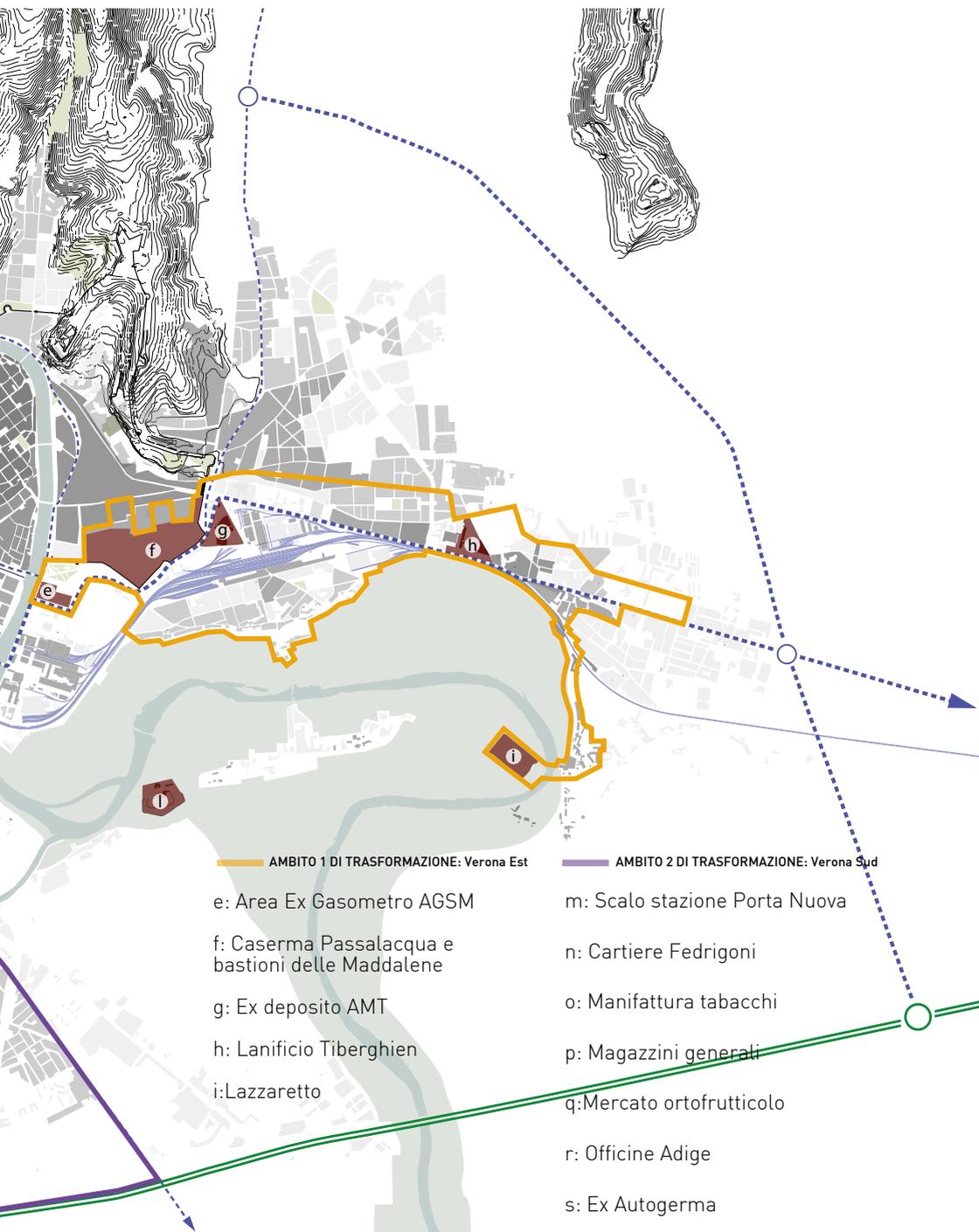
Al centro del dibattito si distingue un numero elevato di episodi rilevanti nel patrimonio dismesso: rilevanti per dimensione e articolazione degli spazi oltre che per il potenziale rigenerativo che incarnano.

Attraverso questi è stato possibile operare una sintesi che porta alla suddivisione del fenomeno in due ambiti principali geograficamente distinti ma contigui, simili per vastità e per risultati attuativi, diversi per quanto riguarda il loro trattamento negli strumenti programmatici dei piani: nello specifico, in uno dei due ambiti è stata rilevata la presenza di uno strumento di piano intermedio tra PAT e PI che nell'altro ambito non è stato sviluppato.

Questo modifica in maniera significativa non tanto l'effettiva attuazione (interessata da altre problematiche), quanto più il modo in cui cerca di porsi alla guida di una **pianificazione di dettaglio** dove le tematiche di progetto trascendono la scala del singolo intervento.

Gli ambiti così suddivisi sono Verona Sud, centro focale delle trasformazioni urbane avvenute nell'ultima decade e che si protrarranno negli anni a venire, e Verona Est, ambito altrettanto ricco di rilevanze architettoniche dismesse, ma (a causa del *focus* amministrativo su Verona Sud) non altrettanto progredito dal punto di vista piani-attuazione.

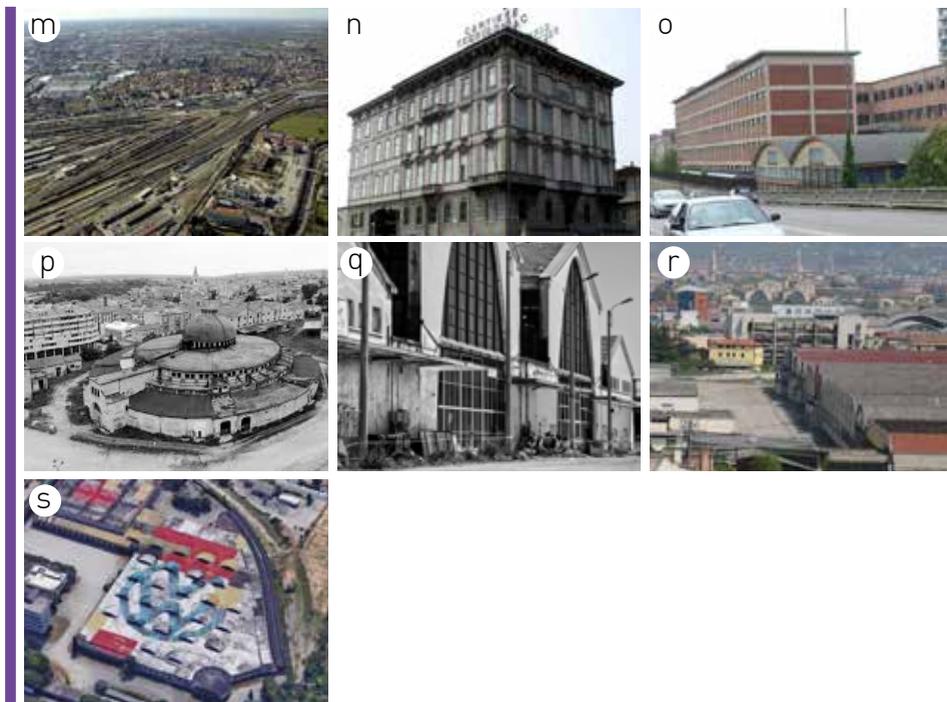
Attraverso la divisione in due ambiti di studio, si è prefigurata la scelta dell'area adatta allo sviluppo dell'ultima parte di questo elaborato, che punta all'elaborazione di un progetto.



Ambito 1 di trasformazione: Verona Est



Ambito 2 di trasformazione: Verona Sud



La situazione in Verona Est

L'ambito "Verona Est" è qui inteso in maniera forse impropria rispetto alla nomenclatura delle zone omogenee definite dal Comune, ad ogni modo rende l'idea della porzione di città che, separata dal centro storico dal fiume Adige, interessa i quartieri che si sviluppano verso Est: Veronetta, Borgo Venezia, Porto San Pancrazio, Borgo Trieste ed infine, al limite con la periferia, San Michele Extra.

Di questi, il quartiere di Veronetta si estende dalla sponda Est del fiume, fino alle mura della cinta Magistrale che ne delimitano il tessuto, con Porta Vescovo come soglia che lo connette a Borgo Venezia.

La presenza in Veronetta delle sedi universitarie di Storia, Lettere e Filosofia, Informatica, fanno di questo quartiere una delle maggiori polarità culturali della città.

Al di là delle mura, Borgo Venezia, è quartiere nato attorno alle attività industriali legate alla presenza della seconda stazione della Città.

Borgo Venezia è infatti lambito a Sud dalla tratta ferroviaria Verona-Venezia e da uno degli assi di scorrimento carrabile più importanti della città: Viale Venezia - Viale Unità d'Italia (o Corso Italia che dir si voglia), che rappresenta uno dei collegamenti principali all'autostrada A4. Questa zona si caratterizza anche per essere situata ai piedi della Val Pantena, fungendo da collegamento per l'altipiano della Lessinia e per costituire facile via di comunicazione con la Val Tramigna, la Val D'Illasi e il territorio montano del Carega e l'altipiano di Asiago.

Questi sono ambiti la cui economia si fonda sull'estrazione di pietre da cava, sulla viticoltura, la produzione di olio d'oliva, oltre che di economie minori derivanti dalla piccola produzione di eccellenze locali, marchi di origine controllata o protetta.

Nonostante la cesura determinata dalla sede ferroviaria, Verona Est si estende a Nord di uno dei più importanti ambiti ad elevata naturalità presente in città: il parco dell'Adige Sud.

A fronte di quest'analisi preliminare (che verrà ampliata in sede di progetto), è possibile dedurre che Verona Est si possa caratterizzare come vera e propria porta orientale della città.

Questa è una delle motivazioni che hanno determinato la scelta di quest'area come possibile ambito in cui sviluppare il progetto.

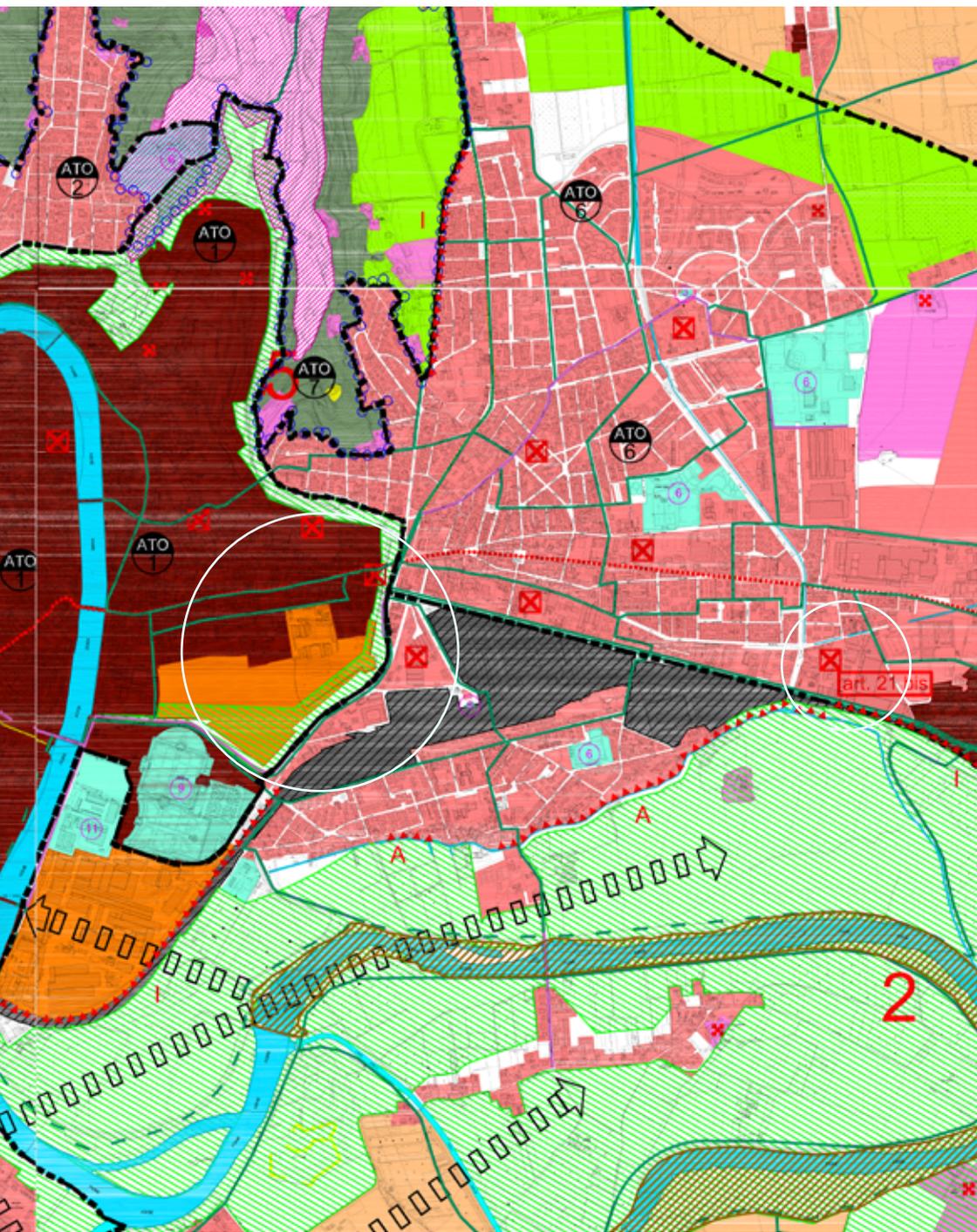
L'altra motivazione, quella che giustifica appieno la volontà di agire in quest'area, è l'attuale stato della pianificazione-attuazione in merito alla rigenerazione urbana attraverso i luoghi abbandonati: mediante lettura dei piani urbanistici, ovvero del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli interventi, è stato rilevato un approccio che sebbene presenti degli esempi positivi, per la maggior parte dei casi si rivela a mia opinione insufficientemente trattato, mostrandosi ancora frammentario e incompleto.

Dei luoghi dell'abbandono presenti in quest'area, solo una parte ha trovato una progettualità nella pianificazione e di questa parte, solo due casi sono riusciti a produrre dei piani attuativi che arrivati ad approvazione che ne abbiano sancito l'effettivo recupero.

I problemi in quest'ambito non riguardano solo l'attuazione, ma la sua base di pianificazione.

Per quanto riguarda il PAT, si rileva la previsione di alcuni collegamenti infrastrutturali tra Verona est e Verona Sud, l'adeguamento ed espansione del sistema di tracciati ciclopedonali che si diramano tra il parco dell'Adige e i quartieri a Nord della Ferrovia e il progetto di una sede tramviaria che rafforzi il collegamento con il centro storico. Le aree **dismesse** o in fase di dismissione, interessate da previsioni da parte del piano sono (da Ovest ad Est):

- l'area ex gasometro AGSM
- l'area ex caserma Passalacqua, bastione Santa Marta e Bastione delle Maddalene
- il deposito ex AMT
- l'ex lanificio Tiberghien



Il PAT non entra nello specifico in merito ai ruoli che queste aree potrebbero assumere nella città una volta trasformate, limitandosi a definirle come: “aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana” e “contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi”.

Le indicazioni del PAT in merito al contesto sono maggiormente esplicitate nella relazione di piano, ma questo documento non si esprime in merito alle relazioni di reciprocità delle aree una volta trasformate.

Sull’area Ex Tiberghien è presente l’indicazione aggiuntiva “art. 21bis”: questa dicitura si riferisce alle norme di attuazione contenute nel PAQUE, il piano d’area del Quadrante Europa, uno strumento di livello regionale nato nel 1988 per la coordinazione delle sedi dello sviluppo metropolitano e la definizione delle misure di protezione di ambienti e paesaggi assai qualificati⁴.

A livello operativo, Il Piano degli Interventi fa riferimento per questa e per altre aree, alle indicazioni contenute nel PAQE, specialmente nell’ambito Verona Sud.

Il PI, specifica la presenza di Piani Urbanistici Attuativi solamente sulle aree dell’ex Caserma Passalacqua con bastioni annessi e per il deposito ex AMT: mentre la prima viene tradotta nel PI con un mix funzionale variegato con la presenza di edilizia residenziale a canone agevolato, ambito di parco urbano e il recupero degli ambiti storici della cinta bastionata, specificando la formazione di relazioni forti con le due sedi universitarie adiacenti e il parco delle mura, l’area AMT prevede una realizzazione a prevalente destinazione d’uso prevalentemente direzionale con commerciale.

Il PI, in riferimento all’articolo 21bis delle norme contenute nel PAQE definisce 15305 mq di superficie commerciale, 2570 mq di residenziale, 9598 mq di terziario per un totale di quasi 30000 mq di costruito, sull’a-

⁴: Anna Braioni, PAQE, opportunità o Vincolo?, in «Architetti Verona n°47», p. 18, 19.

rea ex lanificio Tiberghien su una superficie territoriale di 38000 mq. L'altezza massima consentita per i nuovi edifici è di sette piani fuori terra, un'altezza che si avvicina a quella della storica ciminiera.

Per quanto riguarda l'attuazione, solo il piano per la realizzazione di programmi complessi per l'area Passalacqua è stato approvato e si trova oggi in fase di realizzazione: il progetto mira a formare una cerniera verde tra i due poli universitari (Polo Zanotto e il recente Polo Santa Marta, ricavato dalla riqualificazione della omonima Provianda). L'area punterà tutto sulla mobilità dolce, il recupero delle mura storiche (già avviato con il bastione delle Maddalene) e l'implementazione degli spazi culturali. Il progetto è di MP&T associati.

Per l'area ex AMT si attende l'effettiva dismissione e il suo spostamento vicino al casello autostradale di Verona Sud.

A destare preoccupazione è la previsione della variante 23 al PI, in merito all'ex lanificio: le problematiche che la realizzazione di un centro commerciale di quella portata causerebbe a livello infrastrutturale, la quantità di costruito su un'area distante pochi passi dal parco dell'Adige Sud, l'assenza nel piano di superficie destinata a verde quando nei quartieri limitrofi si riscontra una generalizzata carenza di verde pubblico e spazi dedicati alla cultura e alla collettività, sono tutti indici di un progetto che sembra ignorare la situazione contestuale in cui vorrebbe inserirsi.

La variante di piano è ancora in fase di approvazione e nessun PUA per adesso è stato elaborato.

Dall'analisi appare evidente che allo stato attuale di pianificazione, solo un intervento miri a relazionarsi con il suo contesto, cercando interrelazione anche con altri ambiti riqualificati e provando a instaurare rapporti di rete tra le funzioni inserite.

Negli altri casi si tratta ancora di una visione parziale e frammentaria, che non risponde alle potenzialità e alle peculiarità del contesto in cui si inserisce.

Il secondo grande ambito di trasformazione è quello che attualmente si trova al centro del dibattito sulla riqualificazione delle grandi aree dismesse. Si tratta senza dubbio dell'area strategicamente più rilevante della città, a livello commerciale, produttivo e logistico.

Si sviluppa per la maggior parte attorno ad un asse radiale (Viale Piave e Viale del Lavoro, contigui) che collega in maniera diretta il centro città, le sue due circonvallazioni, e la stazione di Porta Nuova alla tangenziale Sud che serve efficientemente i caselli autostradali di Verona Sud, Verona Nord e Verona Est.

L'intera macro area si compone di diversi ambiti in prevalenza residenziali (i quartieri di Santa Lucia, Golosine, Borgo Roma e Palazzina), tagliati da un ambito di tessuto intermedio polifunzionale oggi a prevalente destinazione commerciale/direzionale noto come ZAI (Zona Agricola Industriale). Un tempo questo era il centro della produttività veronese, poi, a causa del decentramento delle attività industriali nell'*hinterland* alle fabbriche si sono lentamente sostituite attività differenti.

ZAI è andata incontro ad una disordinata e scarsamente pianificata terziarizzazione e congestione del tessuto, senza che la maglia infrastrutturale potesse adeguarsi.

È in questo nuovo contesto che le rimanenze della prima e della seconda industrializzazione si preparano alla riqualificazione.

Cartiere Fedrigoni, Manifattura tabacchi, Magazzini generali, Officine Adige, sono solo alcuni di questi grandi frammenti di città, nati dagli ultimi anni del 1800 fino a dopo la seconda guerra mondiale, tutti dismessi da decenni e compromessi dal degrado.

Nel complesso la pianificazione del recupero di questi manufatti, soffre delle stesse problematiche attuative che si prospettano per tutte le grandi aree dismesse privatizzate: la differenza sostanziale rispetto al contesto di Verona Est, sta nel fatto che l'importanza e la mole della

trasformazione prevista per Verona Sud è tale, da aver spinto i tecnici all'elaborazione di un piano Intermedio, di natura prettamente programmatica, che traduce le scelte territoriali e sistemiche del PAT e quelle operative locali del PI in uno strumento dal livello di dettaglio quasi attuativo, che mostra in modo schematico ma puntuale, dati quantitativi e qualitativi in merito alle tipologie e funzioni insediate sul territorio, individuando indirizzi e indicazioni di comportamento per la realizzazione degli interventi.

Questo strumento ha la finalità di chiarire le tematiche di progetto d'insieme in un'area molto vasta e densa di limiti e opportunità: per farlo si avvale di uno schema di Concept Plan, che impernia le trasformazioni principali sull'asse infrastrutturale di Viale Piave/ Viale del Lavoro, che corre con assetto Nord-Sud lambendo tutte le principali aree da riqualificare.

Il disegno prevede l'accentramento delle funzioni logistiche attorno al polo Fieristico, sfruttando il recupero delle aree adiacenti allo stesso, cioè la manifattura tabacchi, gli Ex magazzini Generali e parte del mercato ortofrutticolo generando un grande polo finanziario in linea con le caratteristiche del contesto.

Vicino al casello autostradale di Verona Sud, di cui è previsto lo spostamento, colloca una grande polarità di interscambio modale, retta dall'introduzione di una tratta tramviaria, o comunque di un trasporto su corsia dedicata, che correrà dal casello, fino alla Stazione Porta Nuova, con fermate previste su tutte le aree di interesse.

La ridefinizione della sezione stradale, insieme all'arretramento del fronte degli edifici di nuova formazione permetterà l'introduzione di spazi attrezzati di interesse pubblico.

Un altro tema forte messo in campo dal piano è il collegamento degli ambiti di verde esistenti alla scala urbana, grazie ad un sistema di parchi lineari che formerà una *green belt*, che sarà in grado di offrire ambiti di verde pubblico attrezzato, ma anche di porsi come elemento rinaturalizzante per un'area sottoposta a grande pressione infrastrutturale.

Uno dei limiti mostrati dal piano è legato alla scarsità di informazioni progettuali sul collegamento con il sistema dei valori ambientali (ad esempio le fortificazioni austriache presenti sul territorio).

La relazione di piano entra nel merito di trasformazioni secondarie, ovvero non direttamente connesse alla riqualificazione dell'archeologia industriale: si occupa della riqualificazione puntuale di elementi degradati nei quartieri limitrofi, della ricucitura del tessuto di margine fra ZAI e gli stessi, dell'adeguamento delle infrastrutture secondarie della maglia viaria.

La finalità per cui questo strumento è stato elaborato, è quella di stimolare il dialogo e la cooperazione tra gli attori delle trasformazioni, guadagnare consensi e finanziamenti, ricercare un'unitarietà che il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli interventi da soli non possono esprimere.

La difficoltà in questo caso è prettamente attuativa: la relazione che accompagna gli elaborati grafici del masterplan "Verona Città Metropolitana", individua un punto di criticità nelle modalità di applicazione dello strumento principale individuato per la gestione della ripartizione dei diritti pubblico/privato, la perequazione.

Il PI dovrà fornire un'attenta valutazione ambientale strategica e uno studio economico in grado di tradurre le premesse programmatiche del Masterplan in maniera efficace.

Attualmente quasi nessuna delle scelte espresse nel documento di piano intermedio è stata realizzata: si riscontrano solo aumenti generalizzati della superficie commerciale all'interno dei progetti varati per la rigenerazione del dismesso, con risultati operativi non soddisfacenti.

Sono già stati costruiti due grandi centri commerciali su Viale del Lavoro, uno ha preso il posto delle officine Adige, l'altro si trova nella parte Sud dell'Ex mercato ortofrutticolo.

In arrivo una terza grande polarità commerciale già prevista nella pianificazione del recupero dell'area ex cartiere Fedrigoni.

La visione sistemica espressa nel piano, per acquisire efficacia deve rafforzare maggiormente il dialogo tra attori privati e coinvolgere maggiormente il soggetto pubblico.

Si rende necessario un cambio di prospettiva.

La proposta di progetto

Approccio metodologico

Area di progetto: limiti e opportunità

Temi progettuali

Concept plan

Strategie e riferimenti locali

Strategie per la rete

La proposta di progetto

Approccio metodologico

Di questo percorso, la formulazione di un progetto costituisce l'elemento finale.

Essa tuttavia, non è che il passo iniziale dell'iter che porterà all'attuazione: il prodotto di questo elaborato è infatti un *Cocept Plan*, un disegno la cui finalità è di coordinare e correlare i singoli interventi in modo che rispondano non più solo come tasselli autoconclusivi, tessere slegate ed autonome, ma che trovino un ruolo di reciproco sostegno e sinergia seguendo delle tematiche comuni e instaurando dei rapporti di rete.

A partire dalle linee guida e dalle strategie espresse nel *concept*, ogni area sarà trattata dagli attori della trasformazione sia in modo specifico ed attento alle peculiarità che essa presenta, sia come elemento focale di una rete che incrementa le possibilità di reinnervare un territorio a scala più ampia.

Le fasi di si articolano in:

- fornire un inquadramento dettagliato dell'area, con una lettura dei suoi elementi di limite e di opportunità;
- a fronte dei limiti individuati, definire le tematiche di progetto che si ritiene possano risolverli e quelle in grado di valorizzare le opportunità;
- dalla lettura delle due carte così elaborate, dare una possibile risposta progettuale che metta in evidenza le strategie sviuppate a partire dai temi di progetto.

L'approccio usato è quello circolare di un "percorso strategico" e flessibile, su cui si possano operare continue messe a punto rispetto all'obiettivo da raggiungere.

Il Concept Plan che ne scaturisce, si pone come elemento intermedio tra la scala di assetto territoriale e quella operativa di intervento locale, mantenendo una funzione puramente programmatica: nonostante le strategie individuate mirino ad un'ottimizzazione dell'impatto ambientale ed economico tramite (in questo caso) uno sguardo a soluzioni già testate e funzionanti, non esiste la certezza che tali direttive possano essere attuate così come descritte.

Infatti ci sono altre variabili che vanno considerate:

-se l'area appartiene a un privato si effettueranno le operazioni di negoziazione tra il Comune e il proprietario (nel caso di Verona, mediante lo strumento fornito da Piano degli Interventi, cioè la perequazione);

-andrà elaborato un Masterplan che rifletta e sviluppi le strategie contenute nel Concept Plan, concretizzandone una delle possibili risposte sul piano attuativo, tenendo conto degli accordi raggiunti tra i soggetti pubblico e privato;

-dovranno essere valutate la sostenibilità economica e ambientale dell'intervento, con successive e consequenziali revisioni del progetto.

A partire da queste condizioni sarà definito un progetto al dettaglio che dopo l'approvazione, sarà portato ad attuazione.

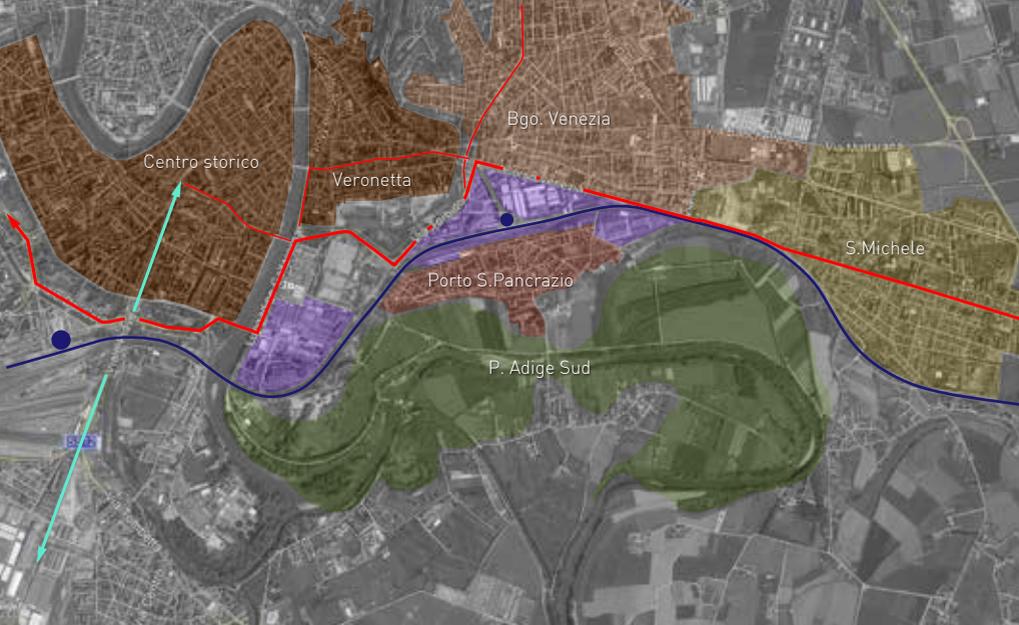
Area di progetto: limiti e opportunità

L'area designata per l'elaborazione del progetto si colloca nella porzione Nord Est della città, estendendosi dal limite orientale del centro storico, con il quale è ottimamente collegata, fino quasi al margine periferico del tessuto consolidato.

Si sviluppa su di un asse viario di primaria importanza per la mobilità urbana ed extraurbana, direttamente connesso alle circonvallazioni interna ed esterna alla cinta Magistrale, arterie concentriche che garantiscono il rapido collegamento con tutti gli assi radiali che dal centro si diramano verso i quartieri periferici.

L'asse di Corso Venezia e Via Unità d'Italia lambisce a Sud Borgo Venezia e Borgo Trieste, attestandosi a Nord della linea ferroviaria Milano Venezia, passante a Verona per le stazioni di Porta Nuova e Porta Vescovo (quest'ultima, stazione di riferimento per l'area in esame).





La linea ferroviaria cagiona una profonda cesura nel territorio, il cui impatto è fortemente avvertibile: se i quartieri di Veronetta, Borgo Venezia (con tutti i suoi frazionamenti) e San Michele, mantengono una sostanzialmente inalterata continuità, ben diversa è la situazione per Porto San Pancrazio, cinto a Nord dalla strada ferrata e proiettato nell'ambito del Parco dell'Adige a Sud.

Il quartiere infatti, nonostante servito da tre sottopassi ferroviari, due anche carrabili, uno pedonale e pertinenziale alla stazione Porta Vescovo, risente della carenza di permeabilità verso Nord, affacciandosi direttamente sugli scali ferroviari, separati dagli edifici residenziali solamente da una strada e da una bassa recinzione.

La presenza della ferrovia non è l'unico elemento a determinare cesura, infatti l'intera porzione di città fonda le sue radici su due motivazioni: essa si è sviluppata nel XX secolo grazie all'evoluzione dell'industria siderurgica veronese, con le Officine delle Strade Ferrate e alle acciaierie Galtarossa. Di queste, la prima è ancora attiva ed i suoi capannoni, collocati tra la ferrovia e l'asse di Viale Venezia, aumentano ulteriormente il senso di lontananza causato da questi ultimi sui quartieri limitrofi.

Oggi queste aree si caratterizzano per un basso livello di qualità edilizia e un generalizzato stato di degrado, che le rende luoghi scarsamente frequentati e poco sicuri in orario serale, sicuramente un limite per l'afflusso alla stazione di Porta Vescovo e per l'unico accesso ciclopedonale dedicato al quartiere Porto.

In generale, l'asse principale di progetto si mantiene aderente al limite della ferrovia sul suo lato Sud, per circa metà del suo sviluppo lineare; tuttavia l'area recintata delle officine FS estende questo limite fino all'incrocio con Porta Vescovo:

Viale Venezia si apre dunque solamente a Nord, verso Borgo Venezia e Borgo Trieste, ad una circolazione prevalentemente carrabile.

Quest'asse di scorrimento infatti è caratterizzato da mobilità rapida e da condizioni del traffico mediamente intense, a tutte le ore del giorno. Inoltre, il fronte dell'edificato sul lato nord della strada, è composto in prevalenza da fabbricati che si elevano dai tre ai sette piani, mediamente quattro su tutta la lunghezza del tratto viario: questi fortunatamente non generano una cortina continua, ma offrono molti arretramenti di "depressurizzazione", purtroppo per la maggiore adibiti a parcheggi pertinenziali alle attività commerciali o alle residenze.

La percorribilità pedonale è dunque relegata ai tratti strettamente necessari al raggiungimento delle sporadiche fermate del servizio di mobilità urbana (del tutto inadeguate dal punto di vista della protezione e collocate in un ambiente decisamente nocivo), o alla fruizione degli esercizi commerciali.

In conclusione, si caratterizza come strada quasi esclusivamente carrabile, eccezion fatta per il lunghissimo e scarsamente protetto asse ciclabile, che collega il centro storico a San Michele, il quale, con pochissime interruzioni e nessuna area di sosta protetta, corre radente alla recinzione che chiude a Nord la ferrovia, fino a terminare all'altezza dell'area ex lanificio Tiberghien, dove si interrompe per alcune centinaia di metri, per riprendere alla seconda biforcazione di Corso Italia, a San Michele.

Per una lettura di sintesi di tutte le successive considerazioni, si rimanda all'allegato 5, "Carta Limiti / Opportunità".

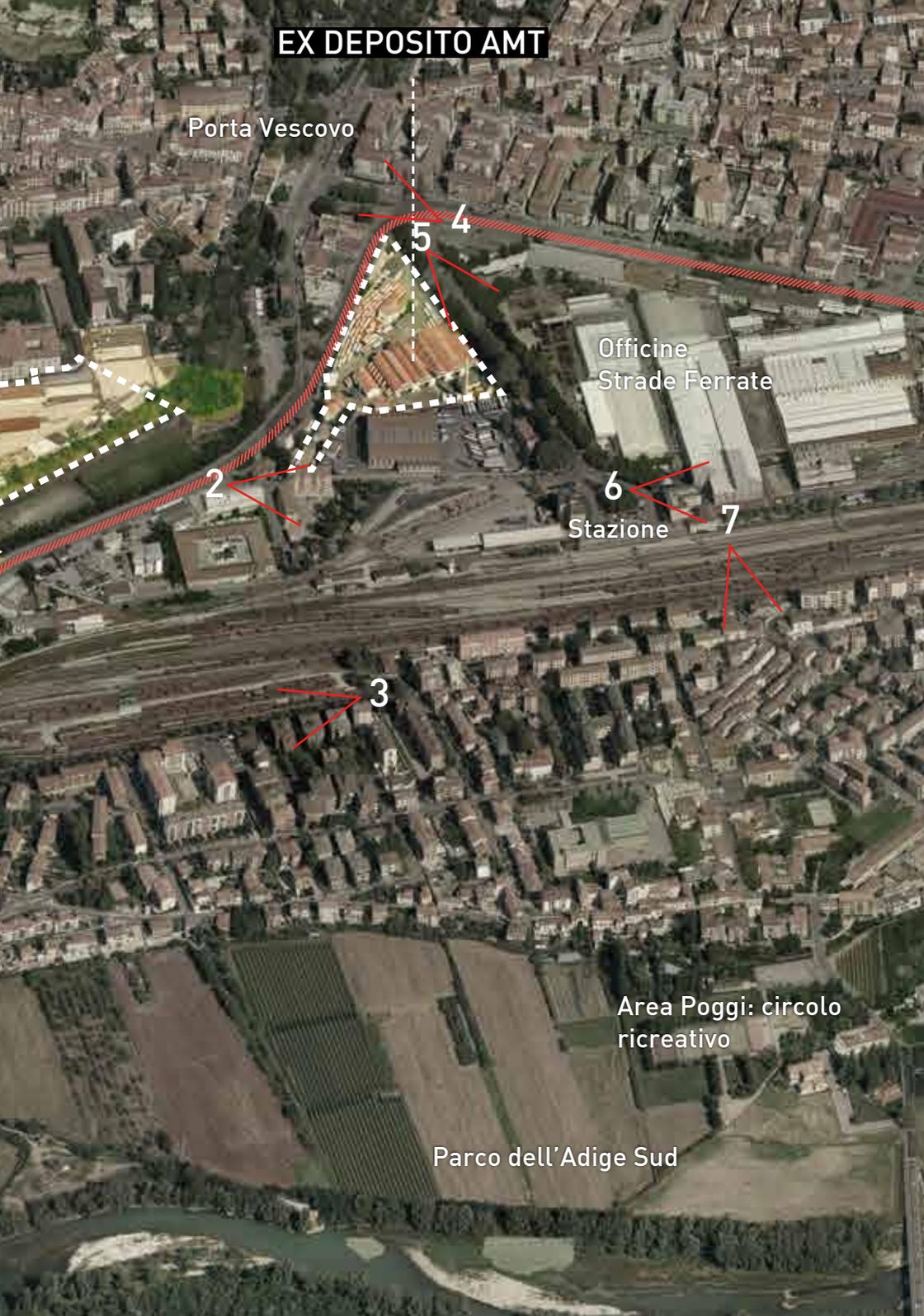
EX CASERMA PASSALACQUA

Polo
universitario

1



EX DEPOSITO AMT



Porta Vescovo

Officine
Strade Ferrate

Stazione

Area Poggi: circolo
ricreativo

Parco dell'Adige Sud

2

3

4

5

6

7

FORNACE E FABBRICA LEBER...

MAGAZZINI F.S.

8

10

11

9

Fattoria Giarol
Grande



ECHT

Elcograf (ex Mondadori)

EX LANIFICIO TIBERGHINIEN

12

Parco dell'Adige Sud



In generale i limiti determinati dalle infrastrutture sono attribuibili alla presenza della ferrovia e di Corso Italia, di impatto fortemente determinante sul territorio. Secondariamente si rilevano la scarsa protezione dei tracciati ciclabili su Via Torbido, Viale Venezia, Corso Italia e la frammentarietà di quelli secondari intercettano quest'ultimo, per innervare gli ambiti residenziali circostanti. Sempre per quanto riguarda la mobilità ciclopedonale, si riscontra una mancanza di collegamenti protetti tra il tracciato di Viale Venezia/Corso Italia e quelli che percorrono l'ambito naturalistico Parco dell'Adige Sud.

Nonostante queste carenze, si rilevano molteplici opportunità di collegamento ciclopedonale tra la stazione Porta Vescovo, Via Torbido e l'antistante Parco delle Mura, tra il sottopasso pedonale della stazione stessa e i tracciati che dalla parte sud di Porto San Pancrazio si immergono nel Parco dell'Adige Sud, tra il tracciato lungo Corso Italia e, passando di fronte ai magazzini Fs, il percorso sterrato che conduce alla fattoria didattica Giarol Grande, nodo di collegamento con le piste ciclopedonali ed equitabili ad alta naturalità lungo il fiume Adige.

Il problema della pressione ambientale determinata da queste infrastrutture è potenzialmente risolvibile quasi in tutto lo sviluppo da Porta Vescovo alle porte di San Michele, dove la vicinanza e la continuità della cortina edilizia rispetto alla strada renderebbe difficoltosi interventi generalizzati.

Il salto di quota tra Corso Italia e il tracciato ferroviario all'altezza di San Michele è tale da rendere difficoltoso il collegamento ex novo tra il tracciato ciclopedonale sul piano stradale e l'ambito naturalistico appena retrostante. Ad un centinaio di metri dall'ex lanificio Tiberghien si apre un'opportunità: un sottopasso pedonale esistente con una scala a colmare il salto di quota. Tale soluzione va naturalmente implementata per renderla accessibile a tutti.

Dal punto di vista insediativo si rileva una buona distribuzione dei servizi locali basilari per i quartieri: scuole per l'infanzia, elementari, medie sono presenti in ogni ambito, ben allocate e servite da mezzi pubblici, attraversamenti pedonali e spazi pertinenziali. Si rileva anche una buona distribuzione di aree destinate ad attrezzature sportive e negozi per i beni di prima necessità .

1. Accesso Ovest al quartiere Porto San Pancrazio.
F.: google maps



2. Via Pietro Rotari, asse secondario che costeggia a Sud l'area Ex Amt, verso la stazione Porta Vescovo: il degrado di quest'area è generalizzato.
F.: google maps



3. Il limite generato dalla ferrovia nel quartiere Porto San Pancrazio.
F.: archivio personale



4. Porta Vescovo dall'incrocio di Viale Venezia con Via Torbido.
F.: google maps





5. Viale Stazione Porta Vescovo.
F.: archivio personale



6. Accesso pedonale del sottopasso
che serve i binari della stazione e
collega il quartiere Porto.
F.: archivio personale



7. Stato attuale del sottopasso pedo-
nale verso il Porto.
F.: archivio personale



8. Area fortemente degradata del for-
tino austroungarico in Viale Venezia,
poco prima dell'intersezione con il
secondo sottopasso carrabile che
serve il Porto.
F.: google maps

9. Magazzini abbandonati delle Officine Strade Ferrate
F.: google maps



10. Intersezione con il sottopasso carrabile verso i magazzini abbandonati e il quartiere Porto.
F.: archivio personale



11. La fornace e fabbrica Lebrecht su Corso Italia ripresa dal fianco del percorso ciclabile.
F.: google maps



12. Il degrado sul fronte strada degli edifici all'ingresso di San Michele, subito dopo l'ex lanificio Tiberghien.
F.: google maps



Si riscontra invece la generalizzata carenza di aree verdi attrezzate, in particolar modo nei quartieri di borgo Trieste, Porto San Pancrazio e San Michele: le poche attualmente presenti non si trovano oggi in condizioni soddisfacenti.

Carente anche la distribuzione di edifici e spazi culturali, con soli due cinema e un teatro (Camplay in Veronetta) e una biblioteca di quartiere in Borgo Trieste (la porzione di Borgo Venezia che si estende verso San Michele). La maggior parte di essi è concentrata all'interno delle mura cittadine, prima di Porta Vescovo.

Sempre in Veronetta si raccolgono la maggior parte di beni storici vincolati: Palazzo Bocca Trezza, la chiesa di Santa Marta e la provianda di Santa Caterina (si faccia riferimento alla sezione dedicata ai "luoghi della memoria"), che ben si presterebbero all'ampliamento del comparto di attività culturali e servizi, anche legati ai vicini ambiti delle università.

Gli altri luoghi abbandonati presenti nell'intera area rappresentano un patrimonio potenziale notevole, dal punto di vista della loro capacità di far entrare in comunicazione parti di tessuto finora divise (a causa dei limiti e dell'interdizione imposti dal loro stato di abbandono) e in virtù della loro notevole superficie, in buona parte potenzialmente convertibile a verde pubblico, seguendo politiche di apertura e di non densificazione, al di là della funzione insediata.

Come descritto anche nel piano attuativo alla base del progetto di intervento, l'area Ex Caserma Passalacqua si prefigura un importante spazio relazionale tra i due poli universitari, polo Zanotto e Santa Marta, tra il parco delle mura su Via Torbido e Veronetta, su un asse Nord Sud, tra porta Vescovo e il centro storico, passando per il parco urbano sviluppato con l'intervento.

Questi collegamenti costituiscono tutti valide alternative per gli abitanti dei quartieri e per i visitatori, che si trovano oggi costretti a passare lungo tratti trafficati e insalubri, oltre a rimpinguare la dotazione di verde, che resta al momento rappresentata per la maggiore dall'ambito del Parco dell'Adige, ambito che non può assolvere a questa funzione, ma che può complementarla.

Dato il carattere fortemente chiuso delle Officine delle Strade Ferrate, l'adiacente area del deposito ex Amt, fornisce un'importante opportunità per aprire nuove prospettive verso la stazione Porta Vescovo e il parco delle mura al di là di Via Torbido: contemplabile anche una possibilità di rinaturalizzazione dell'area, per innescare un circolo migliorativo per il piazzale della stazione e l'isolato adiacente, in cui la cementificazione e il degrado hanno il sopravvento.

Su Corso Venezia, il tracciato ciclabile tangente la ferrovia fornisce spazio sufficiente per una revisione della sezione stradale atta a migliorarne le condizioni di protezione e mitigazione.

A tal proposito, la rientranza del recinto ferroviario all'imbocco di Corso Unità d'Italia (in continuità con il precedente), offre un'area tutt'altro che trascurabile per implementare le attrezzature pubbliche.

Il fortino austriaco dismesso (img. 8) che sorge in questa stessa area la conferma come potenziale area nodale, in grado di favorire la connessione ciclopedonale con il quartiere Porto e i capannoni abbandonati delle Fs, area in cui peraltro sorgeva il museo del treno, colpito da un incendio che ne ha distrutto il contenuto nel 2017.

Poco più avanti su Corso Italia, si erge il fabbricato principale dell'ex fornace per laterizi e la fabbrica di lampade dei fratelli Lebrecht (img. 11), edificio di due piani con un corpo a torre di tre, è stato anche convertito per le lavoratrici del vicino lanificio Tiberghien a partire dalla seconda metà degli anni '20.

Questo manufatto strutturalmente integro, in condizioni accettabili, è provvisto di partizioni interne e ben si offre ad una riconversione.

Limite dell'area è la presenza alle sue spalle dello scheletro di un cantiere, probabilmente di un edificio a destinazione ricettiva costruito sui resti delle Cantine Pasqua, mai terminato e fatiscente da un decennio, che chiude tutta l'area ed impedisce in quel punto la comunicazione con la rete viaria retrostante, oltre ad attestarsi sulla stessa altezza dell'edificio dei Lebrecht.

Poco più avanti sorge uno dei siti di archeologia industriale più vasti della città: attivo per quasi un secolo sul panorama produttivo veronese (1907-2004) nel lanificio fratelli Tiberghien hanno trovato lavoro moltissime famiglie della zona, con un picco di 1400 dipendenti nel 1927.

Nel 1974 inizia il lento declino della fabbrica, fino alla sua chiusura e la definitiva dismissione. Oggi l'area appartiene alla società immobiliare Verona 2007, che nel 2017 ha terminato gli interventi di demolizione di tutti gli edifici non vincolati dalla Sovrintendenza.

Restano in piedi la storica ciminiera, epitaffio che ricorda l'anno di fondazione, gli edifici che chiudono linearmente l'area ad Ovest e parte del capannone sul lato Est, la cui facciata Sud, liberata dalle superfetazioni avvenute negli anni, è stata sottoposta a vincolo storico - documentario. Il resto è un cumulo di macerie, un imponente vuoto urbano risultato dallo sventramento di tutti gli edifici non protetti da vincolo.

Questo *grand travaux* di circa 17600mq, secondo i piani urbanistici vigenti dovrebbe essere riempito da una grande attività commerciale, che porterebbe un volume di traffico insostenibile per lo stato attuale dell'infrastruttura (anche considerando le intersezioni a rotatoria previste, con effetti già descritti nei capitoli sulla pianificazione).

Dopo Tiberghien infatti, la strada si restringe a due corsie, compressa dalle serrate cortine edilizie a due piani che ne caratterizzano il primo tratto di percorrenza a San Michele Extra: subito dopo il piazzale della chiesa, le facciate lezze, gli intonaci caduchi e degradati, le finestre appannate, le porte sbarrate e i vetri rotti testimoniano un generalizzato stato di abbandono di un gran numero di immobili prospicienti sulla strada, edifici vecchi, costruiti all'inizio del '900, quando le industrie fiorenti nel territorio extraurbano iniziavano ad alimentare l'espansione fuori le mura magistrali, e San Michele, da paese isolato iniziava a formare una conurbazione.

Il recupero e la rifunzionalizzazione anche a cicli temporanei di questi immobili, infonderebbe nuova vitalità alla strada. Il limite è insito nella loro natura privata e nello stato di fatiscenza di alcuni di essi.

L'ambito che contribuisce in maniera più significativa alle opportunità, è quello paesistico e ambientale: la risorsa più importante di quest'area è il parco dell'Adige Sud, con il suo reticolo di tracciati immersi nel biotopo fluviale, che aprono prospettive visuali caratteristiche e di forte impatto percettivo su questo serbatoio ecologico dall'ancora sorprendente biodiversità floro-faunistica.

In questo territorio si distribuiscono alcuni potenziali poli attrattori per



1. Ripresa aerea del Lazzaretto. Fonte: archivio fotografico del FAI.



1. Tempietto centrale, dopo gli interventi di pulizia nel 2015.
Fonte: <http://veronanasosta.blogspot.it>

il turismo locale e sovralocale, tra cui Villa Bernini Buri, sito annoverato tra le Ville Venete, nel cui parco confluiscono un gran numero di attività collettive promosse dal Comune e dal FAI. Altro sito tutelato e protetto dal FAI è il Lazzaretto, ultimo luogo dell'abbandono tra quelli censiti per l'area di progetto: quest'ambito archeologico con rimanenze databili alla seconda metà del 1500, sorge proprio sulla sponda del fiume, sull'ansa che cinge ad Est la frazione Pestrino.

Il parco dell'Adige Sud è attualmente uno dei tre polmoni verdi della città, insieme al parco lineare delle Mura Magistrali e il parco dell'Adige Nord.

Le informazioni qui riportate in modo testuale, sono state raccolte con indagini effettuate attraverso sopralluoghi e la lettura di Carta Tecnica Regionale, fotopiano e sopralluogo digitale grazie ai servizi Google Maps e Google Earth. Al completamento del quadro conoscitivo sono stati utili gli elaborati dei piani di Assetto del Territorio e del piano degli Interventi.

Attraverso quest'analisi è stata prodotta una carta codificata, in cui bicromia (rosso=opportunità, blu=limite) e semiotica, sintetizzano e restituiscono in modo quanto più immediato lo stato attuale dei limiti e opportunità dividendoli in tre categorie:

- ambito insediativo
- ambito infrastrutturale
- ambito ambientale, paesistico, percettivo

Ai limiti e Opportunità rilevati per questi tre ambiti, la carta dei Temi Progettuali cercherà di fornire alcune risposte efficaci.

Temi progettuali

La carta dei temi progettuali è uno strumento flessibile, che fornisce le linee guida da cui possono essere sviluppate molteplici proposte progettuali, in base alla sensibilità del progettista e alle necessità individuate come cogenti.

I temi progettuali non rappresentano uno a uno i limiti e le opportunità riscontrati: ogni strategia individuata essendo sistemica, può dare risposta a molteplici aspetti come parti collaboranti dello stesso organismo.

La metodologia utilizzata è la stessa del passaggio precedente, con la sostanziale differenza che qui il codice colore non è più relegato a due specifici aspetti, ma deve occuparsi di fornire una sintesi di natura progettuale: la *palette* cromatica rispecchia quindi una gamma completa, analoga a quella di uno schema funzionale.

Partendo dalla lettura dello strumento Limiti Opportunità, gli ambiti individuati sono sempre tre, ma assumono qui un significato più ampio:

-infrastruttura e connettività rispecchia tutte le azioni operabili sul comparto infrastrutturale, ma anche quelle trasversalmente connesse a quest'ultimo, come ad esempio il recupero di aree che possono favorire il collegamento tra diversi ambiti;

-ambito insediativo che qui si interroga sulle possibilità offerte dalle opportunità endogene delle aree dismesse, cardini attorno a cui molte tematiche si articolano;

-sistema ambientale - paesistico, percettivo: anche nella carta dei temi di progetto è stata attribuita una grande importanza al fattore percettivo, come elemento che guida l'esperienza del fruitore nel paesaggio.

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, la scelta di fondo è stata quella di implementare la dotazione sull'asse principale di progetto, definito in progressione Est - Ovest, da Corso Italia, Viale Venezia, Via Francesco Torbido, quindi un'arteria radiale da periferia a centro storico, che si innesta all'altezza di Porta Vescovo, sul sistema delle circonvallazioni.

Su quest'asse, ho scelto di porre un sistema di trasporto ecologico, appoggiato al servizio pubblico esistente, ma espressamente dedicato al collegamento delle principali polarità previste, con ridisegno delle fermate sul suo percorso, in via anche sperimentale, per efficientare il servizio.

Questo nuovo apparato di mobilità pubblica, è immaginato non solo per connettere le aree una volta riqualificate, ma anche le due stazioni ferroviarie e in un prossimo futuro, allacciarsi con la mobilità rapida prevista dai piani per Verona Sud, dalla stazione Porta Nuova al casello autostradale.

Il riferimento è il sistema *Bus Rapid Transit Station* concepito da Jaime Lerner per il trasporto pubblico di Curitiba (Brasile), in cui la fermata assume un ruolo fondamentale nell'efficienza del servizio: una piattaforma sollevata all'altezza degli ingressi al *bus*, servita da rampe per renderla accessibile, protetta e provvista posti a sedere, apparati informativi e tornelli ai quali il passeggero valida il titolo di viaggio, in modo da poter rapidamente salire a bordo del mezzo.

Tale piattaforma è provvista di due ingressi, espressamente dedicati a salita e discesa dai mezzi.

A questo sistema il trasporto di deve allineare: per farlo, finestrino del mezzo e partizione dell'*hub* sono provvisti di un marcatore, attraverso il quale l'autista verifica l'allineamento.

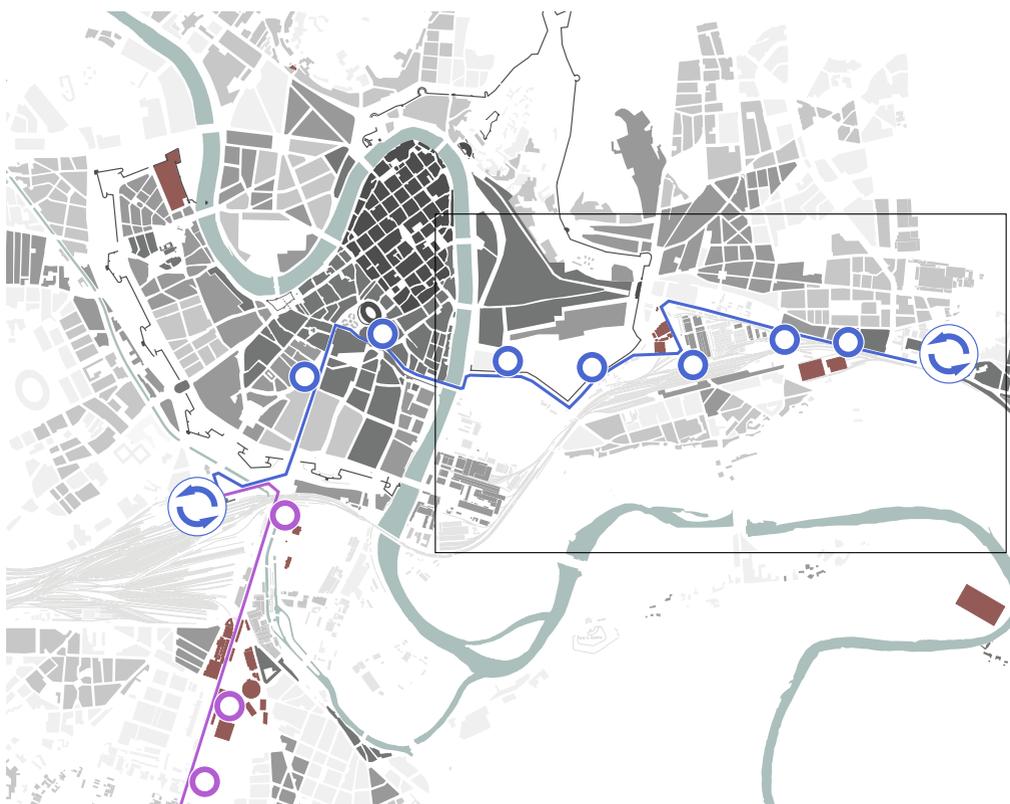
Un sistema del genere è naturalmente prematuro, e deve accompagnarsi ad una rivalutazione dei titoli di viaggio e di alcune sezioni stradali: sarebbe dunque un evento momentaneamente isolato vista la tendenza di Verona ad essere città in cui vige ancora l'uso del mezzo privato, ma futuribile, con la recente tendenza di incentivazione all'uso dei mezzi pubblici.

Oltre all'introduzione di una nuova linea, un altro tema riguardante il trasporto pubblico è il ridisegno puntuale di alcune fermate, poco

protette o sprovviste di pensilina, specie sui tracciati paralleli a quello principale.

Le tematiche di infrastruttura e connessione, coinvolgono anche gli interventi di riqualificazione dei luoghi dell'abbandono, con politiche *low density* che limitino la costruzione ex novo lasciando la maggior permeabilità possibile al passaggio di percorsi pedonali, ambiti pubblici e completamente fruibili.

Questo comprende la "vascolarizzazione" a prevalenza ciclopedonale anche di settori delle aree di natura semi-pubblica, con le opportune limitazioni del caso.



Nell'area sono dislocate numerosi manufatti che intercettano percorsi esistenti: con il loro recupero, queste aree potrebbero assumere un ruolo nodale, di attrazione, ridistribuzione degli stessi e allaccio ai percorsi di progetto, con la presenza di apparati atti a direzionare ed infornare il fruitore.

Il limite generato dalla presenza della ferrovia è quello che rappresenta la difficoltà maggiore: per mitigare questa problematica occorre il miglioramento degli accessi pedonali e dei mezzi pubblici alla stazione di Porta Vescovo, sia grazie alla relazione che questa potrebbe instaurare con l'area Ex Amt e quindi con il parco delle mura, sia con l'implementazione del sottopasso pertienziale, (che collega pedonalmente l'area di Porta Vescovo al quartiere Porto San Pancrazio) con sistemi d'accesso atti a garantire una fluida circolazione di mezzi non motorizzati su ruote (non solo biciclette insomma!) ampliandone così il bacino d'utenza e frequentazioni.

Sempre nell'ottica del miglioramento degli accessi al quartiere del Porto, giocano un ruolo fondamentale le aree sottoutilizzate dello scalo ferroviario, la cui trasformazione in parco lineare attrezzato, addossato alla ferrovia con fasce di verde mitigative ad alta densità, potrebbero diminuire la pressione che questi spazi rappresentano per le fasce di tessuto residenziale direttamente prospicienti, rivitalizzando il margine nord del quartiere, oltre a rimpinguare la scarsa dotazione di verde pubblico rilevata nello stesso.

Queste aree, nonostante il generale inutilizzo, si trovano ancora sotto la proprietà delle Ferrovie dello Stato, il che pone la tematica scelta per il loro sviluppo in un'eventuale epoca futura in cui l'effettiva dismissione potrebbe concretizzarsi, in modo analogo a quanto sta accadendo per una buona parte dello scalo ferroviario di Porta Nuova.

L'ambito insediativo entra in merito alla riqualificazione delle rimanenze architettoniche dismesse e prevede:

- il recupero puntuale di aree o manufatti produttivi
RESTITUENDO LORO (laddove possibile) IL RUOLO per cui erano state concepite, adeguando prodotto e mezzo di produzione all'odierna necessità con una riconversione;

- il recupero di aree o manufatti rilevanti di varia natura, con variazione della loro destinazione d'uso, in coscienza delle relazioni che queste possiedono, o potrebbero instaurare con l'intorno;
- Il restauro e rimessa in esercizio edifici dismessi, con un approccio agopuntore, restituendo loro una funzione, anche temporanea⁵, al fine di rianimare il tessuto diffusamente degradato;

La varietà di funzioni insediate è in questa fase del lavoro ancora molto indefinita e passibile di ripensamenti anche profondi, sulla sua natura e distribuzione.

Un aspetto che però già si prefigura chiaramente, è che queste aree non possono essere trattate come elementi autodeterminanti e conclusi, ma che il loro recupero può e deve avere un impatto diffuso: dal punto di vista insediativo questo può avvenire grazie all'ausilio della formazione di reciproche interrelazioni tra di esse, ad esempio, i poli industriali dismessi possono essere ripensati come parti integranti di una rete ad alta tecnologia, in cui le funzioni di incubazione, apprendimento, produzione, divulgazione e coinvolgimento della popolazione, approvvigionamento delle materie prime possano essere parcellizzate sul territorio e distribuite tra queste aree, in concomitanza con l'infrastrutturazione e i servizi. Il compendio di edifici culturali presenti in Veronetta, può trovare un suo ampliamento grazie alla presenza nelle vicinanze, di altrettanto numerosi manufatti architettonici di grande valore, che potrebbero contenere funzioni legate al recentemente ampliato polo universitario, ma anche ludiche, ricreative, dell'intrattenimento, restituendo al quartiere (a mio avviso simbolo troppo spesso sottovalutato della cultura e dell'integrazione cosmopolita nella città) il lustro che merita.

⁵: « *Filling up these many urban "voids" can be the first step to sound acupuncture. An important step is to add elements that may be missing from a given area...* » « *...something new must be built in its place, even if is only temporary.* » « *The quicker an abandoned lot is occupied, the better, an preferably with something even more attractive or lively than before.* »

JAIME LERNER, *Urban Acupuncture*, translated from the Portuguese by Mac Mergolis, Peter Muello, and Ariadne Daher, Island Press, Washington, Covelo, London, 2014, p. 37, 38.

Questa politica del recupero, va sostenuta anche attraverso un controllo dell'edificazione ex novo: la città ha terminato definitivamente negli anni '90 il suo percorso di espansione! Adesso ha bisogni differenti.

Un'altra opportunità rilevata nelle aree prospicienti all'asse principale del progetto, è la loro capacità di fornire lo spazio sufficiente alla formazione di spazi pubblici e di decompressione rispetto al caos generato dall'infrastruttura: spazi in cui possono essere inserite molteplici funzioni di supporto al sistema integrato mezzi pubblici - viabilità ciclopedonale e spazi che aumentano i tratti di pedonalità adiacenti alla strada, con la disposizione di elementi rinaturalizzati.

Una tematica di vitale importanza nella stesura della carta è stata determinata dal ruolo del verde: se è vero che l'area presa in considerazione ha la fortuna di attestarsi al Parco dell'Adige Sud, è altrettanto vero che quest'ambito ha il ruolo principale di biotopo e riserva ecologica. Il verde pubblico di progetto si porrebbe quindi come elemento di fruizione, ma anche mitigazione / rinaturalizzazione.

Un sistema autonomo, ma legato da rapporti di complementarità all'ambito ecologico, ma soprattutto, un sistema in grado di ridurre progressivamente le problematiche di inquinamento che nel lungo periodo potrebbero nuocere anche all'ambito ecologico stesso.

Il rapporto di rete coinvolgerebbe quindi anche il sistema ambientale, potenziandone i caratteri di diffusa fruibilità e la conoscenza da parte degli abitanti.

Per una lettura di sintesi, si rimanda all'allegato 6, "Carta dei Temi Progettuali".

Concept Plan

Come strumento di programmazione, coordinamento e relazione degli interventi di recupero del dismesso, il concept plan estrapola alcune tematiche di progetto e cerca di tradurle con maggior dettaglio, localizzandole con un grado di precisione superiore all'interno del contesto di progetto.

Il salto di scala è giustificato da questi aspetti e si pone come passo precedente allo sviluppo tipologico e volumetrico, disegnando gli elementi in modo ancora in parte simbolico, cercando di rendere un'idea prima ancora di una forma definitiva.

Le strategie contenute nello strumento di Concept Plan, si articolano in tre livelli:

- **strategie locali**: che esplorano le possibilità di sviluppo delle aree, (definendo dei criteri di principio) e le relazioni con l'intorno nelle sue vicinanze;

- **strategie sistemiche**: che guardano alle reti come layer separati;

- **planimetria concettuale**: che riunisce e informazioni in un unico layer.

Il ruolo che ho voluto dare a questo strumento è ben riassunto dai riferimenti scelti:

- il primo è il **masterplan per Verona Sud**, piano che dimostra degli elementi di criticità, ma il cui merito è di colmare la mancanza di progettualità di livello sistemico riscontrata tra il PAT e il PI;



n.: Area ex Alc.Este.
F.: <http://alceste.buildingcommunities.it>



n.: Fase di *workshop*.
F.: <http://alceste.buildingcommunities.it>



7: Raccolta informazioni per la stesura del conceptplan.
F.: <http://alceste.buildingcommunities.it>



8: Mappa concettuale del lavoro svolto.
F.: <http://alceste.buildingcommunities.it>

-il secondo è legato ad un iter metodologico, ben riassunto dal progetto preliminare per l'area **Ex Alc.Este di Ferrara**: questo non ha a che fare solamente con l'elaborazione del concept plan, ma in generale sull'intero progetto di recupero dei "vuoti urbani".

I principi cardine sono così riassunti sul sito ufficiale del progetto (<http://alceste.buildingcommunities.it>):

« Approccio scalare

Inquadrare le potenzialità dell'area e definire i contenuti del progetto a diverse scale: quella del contesto urbano limitrofo, quella della città, quella territoriale e oltre.

Logica dell'integrazione

Priorizzare una elaborazione progettuale su più dimensioni, ricercando la sinergia tra risorse, attori, competenze afferenti a campi di politiche e di intervento solitamente disgiunti.

Strategia incrementale

Prefigurare un programma di interventi coordinati, articolati nel tempo, caratterizzati da gradi diversi di cogenza e di flessibilità, eventualmente adattabili alle evoluzioni della situazione e in grado di far leva su uno spettro ampio di risorse e strumenti attuativi.

Obiettivi

Trovare un filo conduttore

Individuare e precisare un tema (o idea-guida) che costituisca il filo conduttore per un mix di funzioni coordinate/compatibili attorno ai due temi progettuali centrali: il rapporto con l'acqua e il recupero dei fabbricati vincolati.

Tracciare il masterplan

Definire un masterplan nel quale le funzioni, posizionate nello spazio, siano organizzate nel tempo secondo una logica di attuazione il più possibile autonoma e sequenziale. Ma soprattutto il processo vuole individuare attori coinvolgibili e costruire relazioni a sostegno dell'iniziativa.

Fornire una mappa delle potenzialità

Consegnare – alla proprietà, alla città, agli stakeholders, ai progettisti del Piano Attuativo, etc... – una "mappa" che contenga riflessioni, idee, progetti, relazioni all'interno delle quali sia possibile cercare e trovare forme sostenibili per la rigenerazione dell'area ex Alc.Este..»

Il lavoro svolto da **KCity**, è incentrato sulla multidisciplinarietà e cerca

di costruire partnership tra i “portatori di interesse”: enti pubblici locali, realtà del privato profit e terzo settore (volontariato, cooperative sociali), che possono condividere e cooperare nella realizzazione del progetto.

Questo caso studio mostra una via alternativa di *governance* nel trattamento del tema delle aree dismesse, che mette in gioco strumenti divulgativi e indagini congiunte, alimentando interessi comuni per proporre una pianificazione che aumenti l'arobabilità di un risultato cosciente e sostenibile.

Strategie e riferimenti locali

Le modalità con cui il progetto di riqualificazione del patrimonio dismesso si sviluppa per quanto concerne l'azione diretta sui fabbricati, si può riassumere in questo glossario:

demolizione: la cancellazione di elementi non vincolati che non possono sussistere nello sviluppo della riqualificazione;

costruzione Ex novo: questa, coerentemente con le politiche espresse nella Carta dei temi progettuali, sarà il più possibile limitata;

riconversione: un approccio memore del ruolo cui l'opera era intesa nel suo contesto storico, che punta alla sua attualizzazione rispetto al nuovo contesto economico, culturale, tecnologico;

re-cycle: una via che punta a conservare quello che resta «estrapolando le opere dagli usi, dai significati e dai contesti per cui erano state pensate...un approccio sensibile e irrispettoso allo stesso tempo». ⁶ Questo in un vero e proprio “nuovo ciclo” di vita per l'edificio.

In ogni area, alcune di queste strategie coesistono in base allo stato attuale dei manufatti e alla loro possibilità di ospitare funzioni compatibili. L'area dell'ex lanificio Tiberghien, dopo le demolizioni si presenta

⁶: GIULIA MENZIETTI, Amabili resti d'Architettura, frammenti e rovine della tarda modernità italiana, Quodlibet, 2017, p.149

con due file di edifici tagliati da un grande vuoto: i capannoni Ovest, addossati alla ciminiera, si presentano strutturalmente integri e con le chiusure verticali intatte.



Il capannone ad Est su via Tiberghien alla fine del 2017 presenta chiusure sui due lati Est e Sud (in particolare con una parete posta sotto tutela a Sud), mentre si apre ad Ovest sul grande vuoto, senza alcun tamponamento, se non i pilastri in calcestruzzo aggiunti per consolidarne la struttura, lasciata come un imponente open space illuminato da Nord e punteggiato da colonne in acciaio. Le travi reticolari che reggono gli shed di copertura aggettano una decina di metri rispetto alla superficie coperta.

Tiberghien fra tutte le aree è quella che si prospetta con la maggior flessibilità degli spazi, ben predisposta a riconversione e *re-cycle*, che



nel caso specifico porterebbero l'ex capannone che conteneva i telai (quello Est) a diventare uno spazio multi funzione coperto, in cui funzioni temporanee e stabili, funzione pubbliche e private potrebbero coesistere, dando all'opera un'autonomia evolutiva ed una capacità di sostentamento adattabile nel corso degli anni.

Quest'area, potrebbe ospitare anche un magazzino atto a contenere attrezzature per il montaggio e lo spostamento di elementi leggeri e temporanei che potrebbero avere il ruolo di mercato regionale, piccoli opifici in cui gli abitanti possano svolgere laboratori o manifestazioni, convegni, informazione.

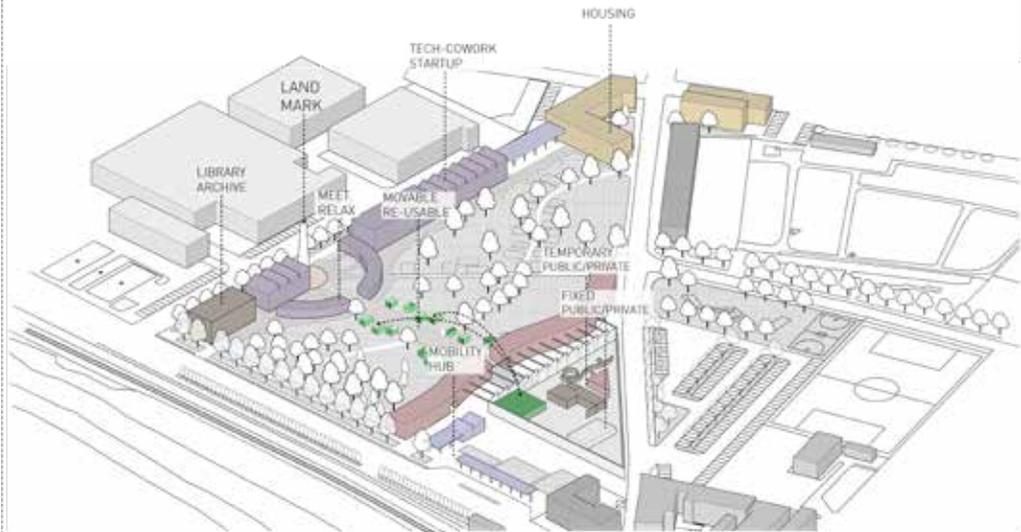
I riferimenti scelti per questo spazio sono l'**ex Mattatoio di Madrid**, in cui la nuova funzione si inserisce in modo leggero e reversibile, con elementi mobili e convertibili dando allo spazio un grande dinamismo, **Dolomiti Contemporanee**, una rete di laboratori e workshop legati al territorio montano e organizzati in edifici dismessi, in cui la nuova funzione si inserisce in modo non strutturale, con il minimo degli interventi richiesti per il riciclo e il **tecnopolo di Reggio Emilia** (concorso vinto da Andrea Oliva) come esempio di soluzione costruttiva degli interni. Gli interventi sul capannone infatti sarebbero limitati alla messa in sicurezza delle strutture, il rifacimento della pavimentazione, la predisposizione di una chiusura sul lato Est e l'introduzione di impianti minimali e a vista.

La strategia costruttiva migliore in questo caso è quella della "scatola nella scatola", attraverso un sistema di pannelli montati a secco, senza una relazione di contatto con l'involucro esterno.

Per i capannoni ad Ovest, più "rigidi" e provvisti di partizioni interne è stata pensata una riconversione, ovvero la trasformazione di un polo produttivo in un *technopole*, che ospiterebbe funzioni di incubatore di aziende, luogo di incontro per imprenditori, laboratorio di ricerca e sviluppo tecnologici, incentrato su lavorazioni agroalimentari tipiche del veronese, o ad esempio sulla lavorazione delle pietre da cava estratte in Lessinia (due aspetti di grande rilevanza nell'economia locale).

Per il technopole è stata pensata anche la costruzione ex novo di edifici destinati a luoghi ricreativi per i lavoratori possibilmente trasparenti e relazionati con l'esterno, che sarà in gran parte destinato a verde.

Diversamente da quanto previsto nella variante 23 al PI, gli edifici di nuova costruzione avranno altezza minore o uguale a quelli esistenti, lasciando la ciminiera come elemento nodale, landmark e memoriale, attorno a cui le altre funzioni si distribuiscono.



10: Tecnopolo di Reggio Emilia, dettaglio degli interni.
 F.: <http://www.ppan.it>



10: Dolomiti contemporanee.
 F.: <http://www.dolomiticontemporanee.net>



10: Matadero, Madrid, interni.
 F.: <http://patrindustrialquitectonico.blogspot.it>



Nell'area, in linea con quanto espresso nel documento di piano, è stata poi prevista la costruzione di una galleria commerciale (la cui superficie si attesta intorno ai 7000 mq, quelli richiesti dai proprietari dell'area) su due piani, che si relaziona con la struttura multi funzione formando una strada coperta che sfrutta l'aggetto delle travi reticolari del capannone stesso.

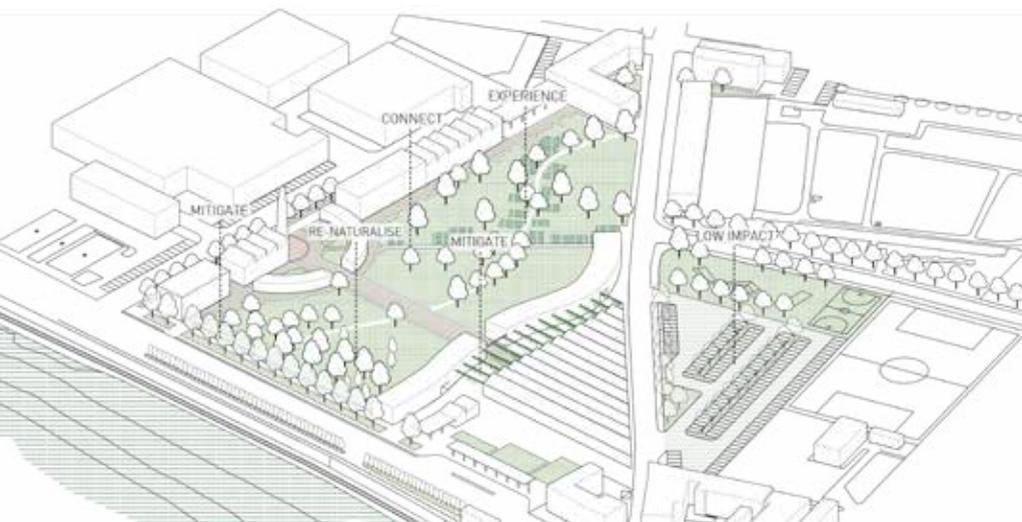
Oltre a questa, circa 2300mq di edilizia residenziale e un nuovo edificio destinato a servizi e cultura.

Il polo è inoltre provvisto di un hub con fermate di transito del trasporto urbano ecologico previsto dalla carta dei temi di progetto, dei relativi spazi informativi e di servizio, di un deposito custodito per le biciclette e di postazioni dedicate al servizio di mobilità "Verona Bike".

È stata pensata anche la risistemazione del parcheggio su via Tiberghien, con la posa di una pavimentazione drenante e permeabile al verde estensivo, per ridurne l'impatto sul microclima.

Sempre nell'ottica di una non densificazione, e di una complementarietà degli ambiti di verde, l'imponente vuoto urbano lasciato dalle demolizioni sarà sostituito da un parco con caratteristiche variegate:

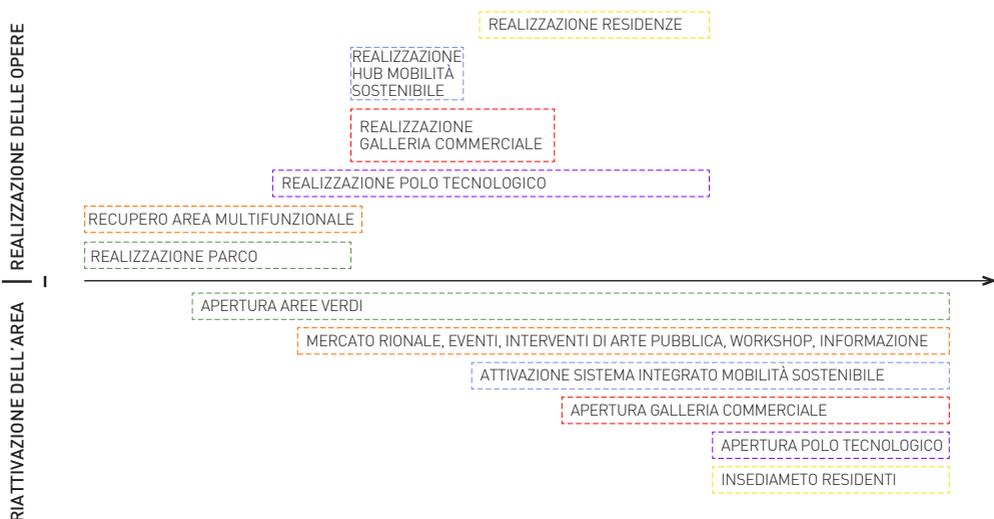
le strategie del verde saranno quelle di mitigazione e protezione rispetto alla pressione infrastrutturale generata da Corso Italia e dalla ferrovia, di rinaturalizzazione e abbattimento delle condizioni di insalubrità e im-



patto ambientale, di verde attrezzato di carattere fruitivo e connettivo rispetto all'area e al suo intorno, di giardino esperienziale in cui saranno piantumate differenti essenze vegetali.

Per quest'area in particolare è stato inoltre studiato un sintetico cronoprogramma: la riattivazione incrementale di aree dismesse infatti, non consente solo di scaglionare le spese e avere un decorso di amministrativo e finanziario più dilazionato e quindi sostenibile, ma permette anche di rivitalizzarle in un lasso di tempo più breve.

Vista la complessità programmatica prevista per l'area ex Tiberghien, si propone un modello di temporarizzazione grazie al quale le sezioni su cui può intervenire più velocemente possano essere messe a disposizione della collettività ben prima del completamento delle opere che interessano l'intera area, a garanzia di una riappropriazione progressiva, che ha il duplice vantaggio di un impatto minore sul contesto e di un afflusso di persone (e liquidità) precoce e continuo.



Questa area esaminata in dettaglio, rispecchia i principi che sono stati applicati anche alle altre tre aree riqualificate, concepite per formare le relazioni sistemiche, principi generali che si adeguano in conformità ai caratteri del luogo e in linea con le potenzialità generate dai rapporti di rete.

Strategie per la rete

Le sinergie di rete si articolano su quattro luoghi riqualificati:

- ex lanificio Tiberghien;
- ex fabbrica di lampade e fornace per i laterizi Lebrecht
- forte austroungarico nell'area ferroviaria e affacciato su Viale Venezia;
- scalo ferroviario sottoutilizzato, ex depositi delle Officine Strade Ferrate ed ex museo del treno, nella porzione Est di Porto San Pancrazio.

Questi luoghi assumono ruoli differenti nella rete, a seconda delle relazioni contestuali e delle funzioni previste per il loro recupero:

la rete si conforma in tre polarità incentrate su funzioni variegate e un'area nodale di servizio, distribuzione dei percorsi e dei trasporti.

Le sinergie tra i luoghi possono essere riassunte in tre reti:

- **una rete tecnologico - produttiva**, che distribuisce le funzioni di ricerca e sviluppo, formazione e ricerca di partnership, produzione e approvvigionamento, sul territorio, sfruttando gli spazi in disuso;

- **una rete dei valori ambientali**, che collega e complementa i diversi ambiti di verde, serbatoio ecologico, aree agricole a destinazione didattica-fruttiva e beni di valore archeologico/architettonico presenti nell'area;

- **una rete della cultura e dei servizi**, che si occupa di supportare ed efficientare, implementando nel contempo la dotazione esistente e favorendo il collegamento con i diversi ambiti della città.

Entrando nello specifico, l'area Tiberghien si caratterizza per la maggior varietà funzionale, con un'ampia gamma di attività e bacini d'utenza diversificati, che fanno di questa polarità la maggiore della rete, gerarchicamente parlando.

L'area dell'ex fornace Lebrecht raccoglie funzioni di supporto alla rete tecnologica all'interno dell'edificio storico, prevalentemente legate a funzioni di carattere formativo-collettivo, con strutture in grado di ospi-

tare convegni o workshop. A questo si attesta un edificio ex novo, potrebbe contenere servizi come spazi collettivi zone ristoro pertinentziali, ma anche liberamente accessibili.

Sull'area, a sostegno dell'utenza richiamata, potrebbe sorgere inoltre un nuovo edificio ad uso ricettivo.

L'arretramento della nuova edificazione (in ogni caso previsto dal piano degli interventi) permette di generare spazi pubblici e fasce di mitigazione rispetto all'infrastruttura su entrambi i margini dell'area, che è liberamente percorribile e in prevalenza trattata a verde estensivo con piantumazione di specie arboree di media dimensione.



Anche ques'area è dotata di fermata di transito per il servizio di mobilità previsto.

L'area dismessa che circonda la fortificazione austriaca affacciata sul tratto iniziale di Corso Italia, sarà un'importante nodo di interscambio modale tra mezzi del servizio pubblico provenienti dal centro storico e dalla periferia, che favorirà l'accesso agli ambiti naturalistici del Parco dell'Adige e costituirà un punto transito alternativo per gli abitanti e i visitatori del quartiere Porto San Pancrazio. Il salto di quota tra il sottopasso ferroviario e l'area sarà colmato da una rampa di scale e dall'installazione di un sistema di risalita pubblico che garantiranno l'accesso ai servizi senza la necessità di percorrere il lungo tratto ciclopedonale aderente alla carreggiata.

Il forte potrebbe assumere il ruolo di *infopoint* e luogo in cui munirsi dei titoli necessari ai servizi di trasporto pubblico integrati, pur mantenendo al suo interno degli apparati didascalici esplicativi sul suo passato di presidio militare.

Nello spazio ricavato dalla demolizione dei ruderi di attività commerciali antistanti al forte prenderebbero posto un'altra postazione del servizio Verona Bike e le piattaforme di transito dei *bus*.

Le aree sottoutilizzate dello scalo ferroviario, in coerenza con quanto proposto nei temi progettuali, assumerebbero la funzione di parco urbano per il quartiere Porto, allontanando il limite della ferrovia dal margine Nord del centro abitato, con una soluzione digradante di pendenza molto limitata che formi una sorta di barriera visiva e acustica rispetto ai binari. Tale barriera sarebbe rafforzata dall'ausilio di piantumazioni arbustive ed arboree ad alta densità. Nel complesso il parco sarebbe caratterizzato da verde estensivo con piantumazione rada di specie arboree ad alto fusto e con piazzole attrezzate lungo i percorsi principali.

Con l'effettiva dismissione del lotto contenente il grande capannone delle Officine Strade Ferrate, nella cui porzione nord è ancora presente la struttura che conteneva il museo del treno, la fascia di verde potrebbe estendersi oltre la carreggiata che conduce al sottopasso ferroviario.

Vi troverebbe posto un rinnovato esercizio museale o culturale per il quartiere, con la stessa funzione originale, o con un vero e proprio riciclo dell'involucro edilizio. La presenza del capannone a Sud si rivela essere un punto di criticità del progetto: è quindi lecito pensare che una soluzione plausibile possa arrivare in un secondo periodo di pianificazione. Infatti nel progetto l'ipotenuse capannone è destinato ad ospitare le fun-



zioni prettamente produttive della rete tecnologica: saranno ammessi solo mezzi di produzione e prodotti a basso impatto ambientale, nel rispetto del vicino ambito ad elevata naturalità (vicino, pur essendo provvisto di un'ampia fascia di rispetto a destinazione agricola).

In un secondo momento, una volta completati gli interventi e raggiunta una stabilità economica sufficiente, l'immobile potrebbe essere demolito per fare posto ad una soluzione più frammentaria, permeabile e in scala con il resto del tessuto circostante.

La fascia di verde mitigativo prevista potrebbe quindi diventare un ulteriore ambito di parco.

I luoghi così concepiti fondano il loro rapporto sistemico sul rapporto reciproco delle funzioni insediate, sull'appoggio a percorsi esistenti e di progetto che garantiscano una fluida mobilità tra le polarità e nel contesto in cui si inseriscono, sull'adozione di soluzioni armonizzate per gli elementi secondari che le compongono, come ad esempio gli arredi urbani, le postazioni di bike sharing, la segnaletica e gli impianti di informazione, all'uso del verde come elemento che connette al di là dell'ambito di rete ambientale.

La rete tecnologica attraversa tre aree: Tiberghien, fornace Lebrecht e magazzini Fs, appoggiandosi alla rete ciclabile esistente e implementata e in larga parte al trasporto dedicato che corre sull'asse principale. L'intera rete è percorribile su mezzo privato, su bicicletta e a piedi.

Il trasporto pubblico ferma sulle polarità Tiberghien, Lebrecht e fortino austroungarico, da cui è possibile continuare a piedi raggiungendo il polo produttivo in meno di dieci minuti, oppure in bicicletta.

La rete dei servizi e della cultura è più vasta e abbraccia anche le polarità esistenti, come il cinema teatro Nuovo di San Michele Extra , poco ad est dell'area Tiberghien, l'Ulss di Borgo Trieste e l'adiacente Biblioteca, così come i numerosi impianti sportivi disseminati nell'immediato intorno delle aree.

I sistemi di informazione, mobilità, luoghi ristoro e edifici culturali recuperati o ex novo sono parte integrante della rete.

La rete ambientale supporta, complementa e collega il parco dell'Adige Sud agli altri ambiti di progetto, ne promuove la fruizione, in special modo per quanto riguarda i beni ambientali, architettonici archeologici che la compongono. Punta inoltre alla rinaturalizzazione progressiva del tessuto urbano consolidato, agendo sui vuoti lasciati dalla demolizione del tessuto fatiscente o abbandonato.

ABACO DELLE RELAZIONI FUNZIONALI



FORMAZIONE -WORKSHOP: aggiornamento e formazione dei dipendenti, ricercatori e coworkers tramite appositi spazi dedicati all'interno della rete tecnologica.



RICERCA E SVILUPPO: incubatori di startup, luoghi dedicati al cowork e alla ricerca, per implementare un modello produttivo variegato e sensibile al cambiamento.



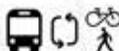
APPROVVIGIONAMENTO: lo stoccaggio della materia prima necessaria all'ottenimento del prodotto si localizza nei luoghi stessi della produzione ed è fisicamente e telematicamente connesso con Ricerca e Sviluppo.



PRODUZIONE: le tecnologie di produzione si localizzano nelle due polarità più grandi della rete tecnologica. Si tende a privilegiare un mezzo di produzione a basso impatto ambientale.



RICETTIVO: la rete si estende a livello sovralocale, attirando personale e utenza da altre città.



RETI DELLA MOBILITÀ, INTERSCAMBIO MODALE: le reti cooperano sinergicamente tra loro: un sistema di trasporto ecologico lega le polarità, interfacciandosi con le reti a mobilità dolce, attraverso una serie di aree nodali attrezzate con depositi bici e postazioni di bike sharing comunale "Verona Bike".



RETI DELL'INFORMAZIONE: la conoscenza delle reti viene promossa attraverso appositi spazi dedicati all'informazione dell'utente, dislocati nelle aree nodali del trasporto dedicato e delle polarità di maggior interesse.



RELAZIONE E CONDIVISIONE



LUOGHI DI RISTORO



ESERCIZI COMMERCIALI: elementi ex novo nelle polarità di rete, oppure luoghi già esistenti e connessi dalla stessa.



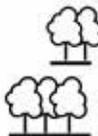
CULTURA, MUSEI ED EVENTI: la rete lega e implementa i luoghi della cultura e degli eventi, mettendoli a sistema.



SPORT E TEMPO LIBERO: la rete lega e implementa i luoghi dedicati alla pratica sportiva e al tempo libero.

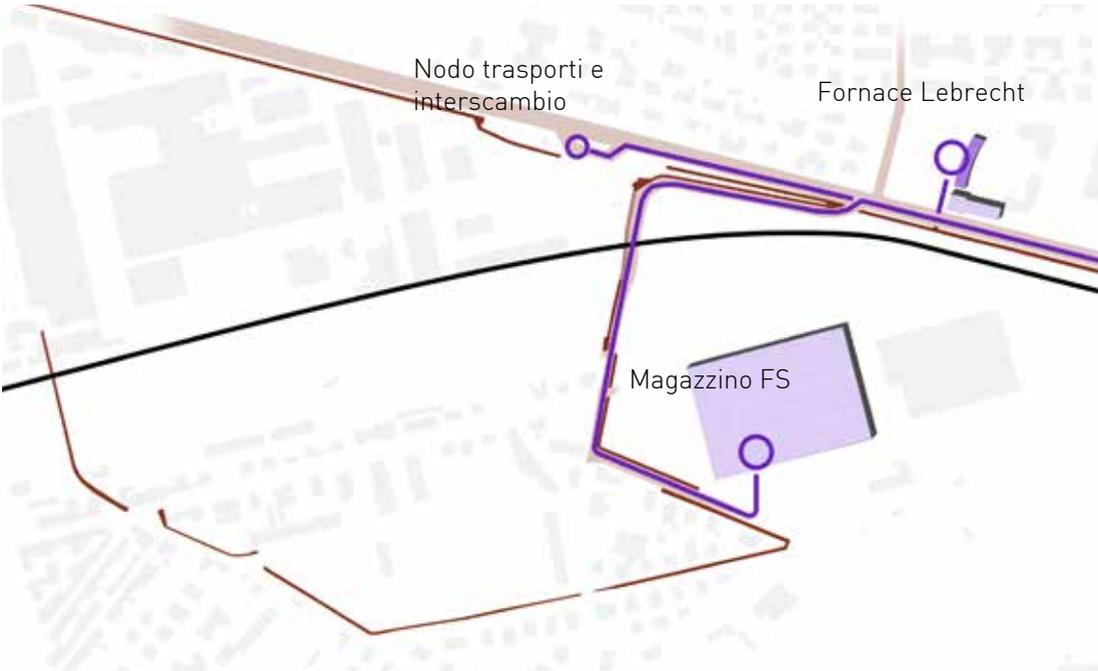
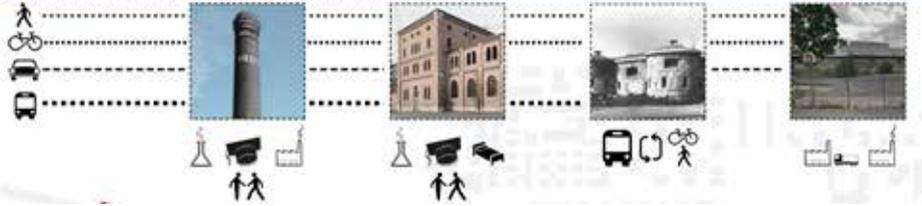


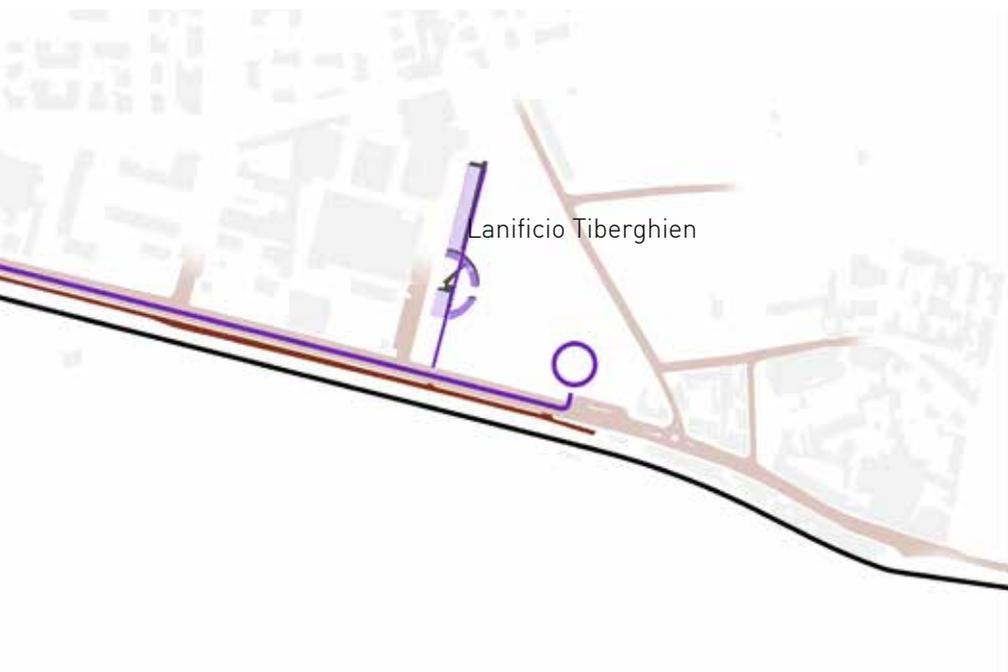
PARCO URBANO: il verde è elemento di connessione e valorizzazione della rete che amplia e implementa la dotazione esistente e si connette alla rete ecologica.



PARCO DELL'ADIGE SUD: l'elemento di maggior potenzialità nell'area di progetto, che costituisce il cardine su cui si fonda la rete dei valori ambientali.

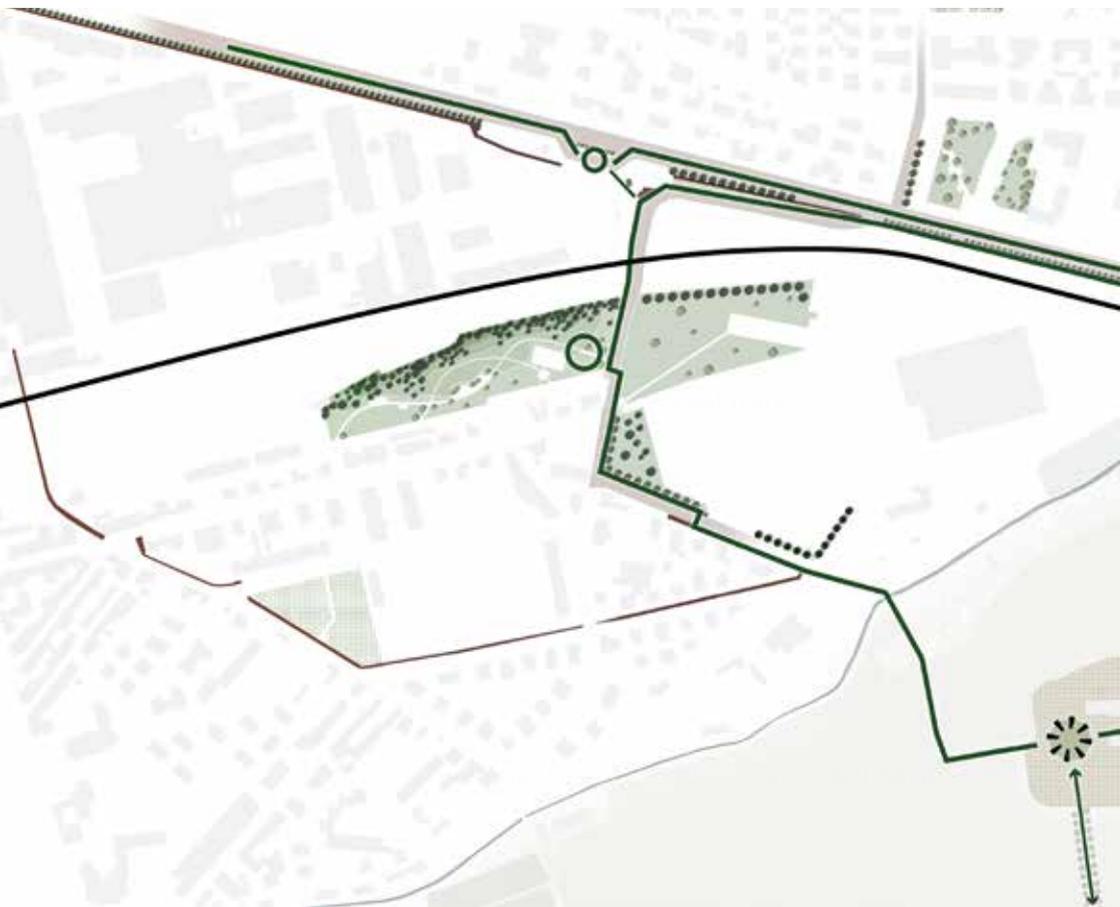
RETE TECNOLOGICA - PRODUTTIVA DELL'INNOVAZIONE

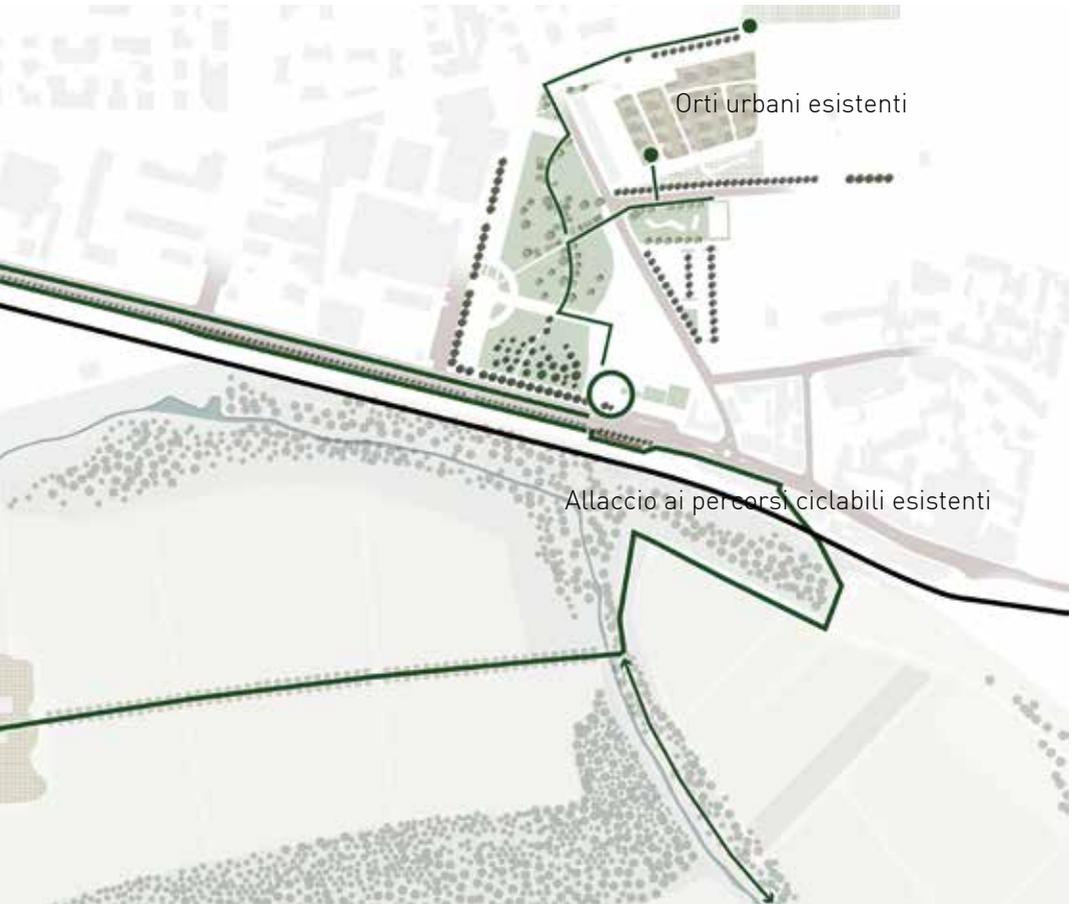




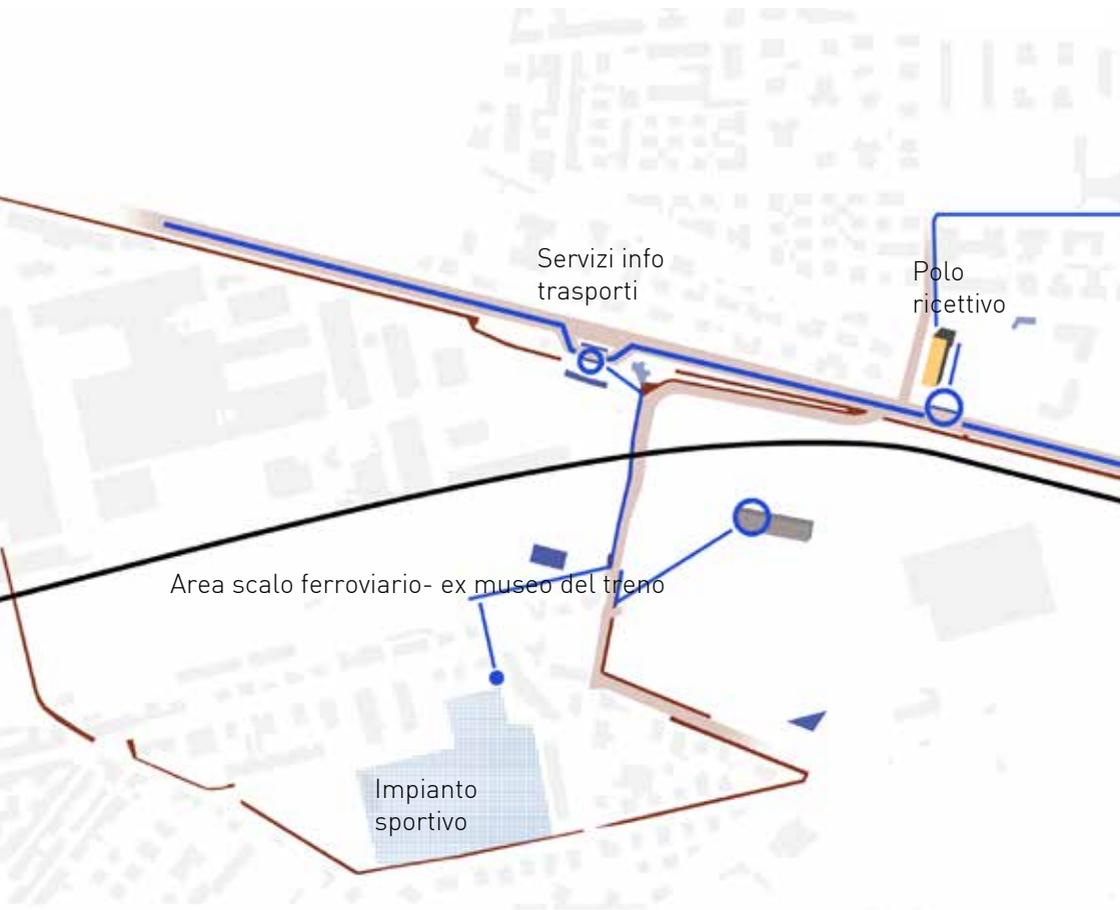
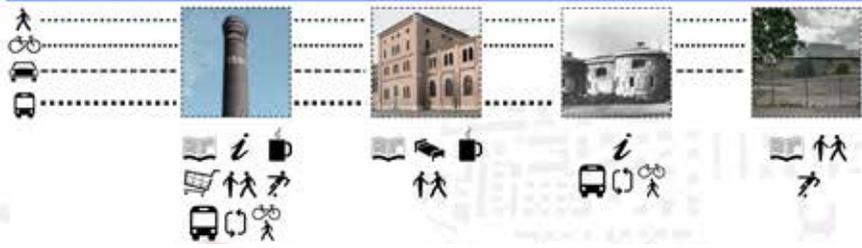
Lanificio Tiberghien

RETE DEI VALORI AMBIENTALI

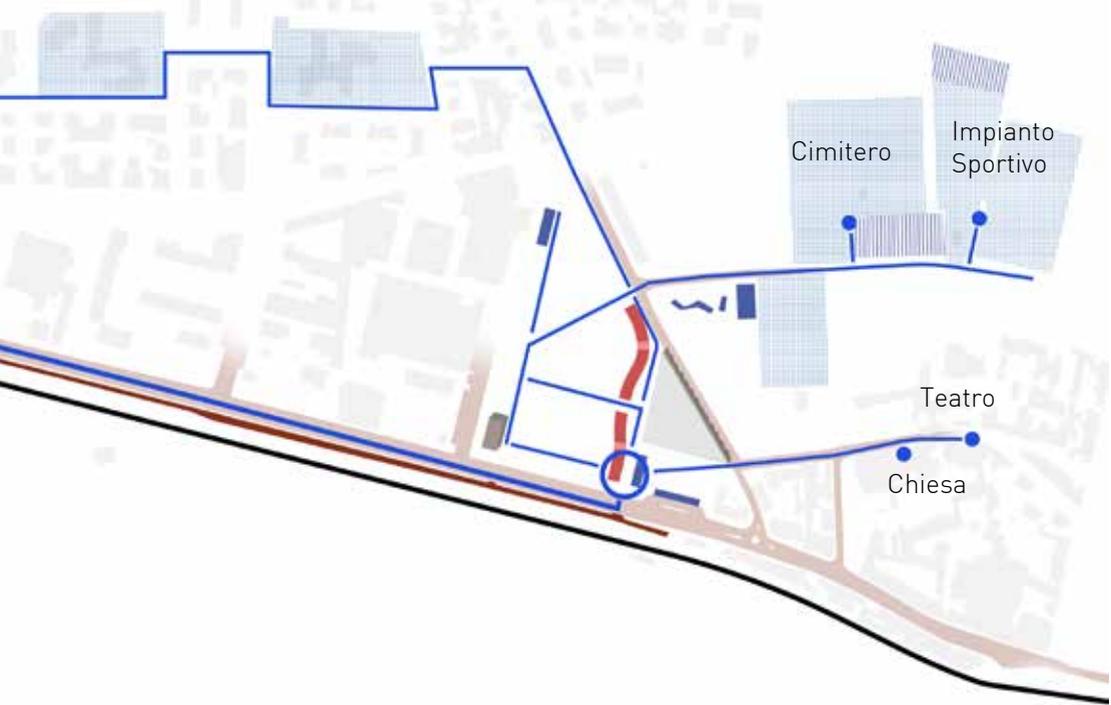




RETE DEI SERVIZI E DELLA CULTURA



Esistenti: Biblioteca comunale e Ulss





ORTA VESCOVO
OLO SANTA MARTA
ENTRO STORICO
TAZIONE

TAZIONE PORTA VESCOVO
OLO SANTA MARTA
OLO ZANOTTO
ENTRO STORICO



POLO 3_NODO: FATTORIA GIAROL GRANDE



POLO 1: LANIFICIO TIBERGHEN



POLO 1: GRANDE VARIETÀ E COMPLESSITÀ DELLE FUNZIONI INSEDIATE. AMPIA VARIETÀ DI UTENTI.

POLO 2: MEDIA VARIETÀ DELLE FUNZIONI INSEDIATE. MEDIA VARIETÀ DI UTENTI.

POLO 3: PICCOLA POLARITÀ CARATTERIZZATA DA UNA SPECIFICA CATEGORIA DI ATTIVITÀ

NODO: ELEMENTO DELLA RETE DECLINATO A INTERSEZIONE, INFORMAZIONE E SCAMBI MODALE.



Conclusioni

La fine di un percorso è l'inizio di un altro

La fine di un percorso è l'inizio di un altro

La formulazione di un Concept plan inteso a fornire un punto di vista differente rispetto allo stato attuale del dibattito veronese su un tema oggi così cogente come quello della rigenerazione urbana a partire dagli ambiti dismessi, richiederebbe certamente studi più approfonditi e trasversali, rispetto a quelli effettuati in questo percorso di tesi, studi che potrebbero aumentare le probabilità di un'attuazione aderente alle scelte di piano, che, come è emerso dalle analisi dei piani urbanistici, attualmente non è affatto garantita.

Portare a conclusione questo lavoro, vuol dire mettere un punto ad un processo potenzialmente ancora implementabile per fasi successive: non mi riferisco solo allo studio per l'elaborazione di un Masterplan che faccia chiarezza anche sulla morfologia e ai caratteri di dettaglio che il progetto qui presentato potrebbe assumere, ma anche alla continua raffinazione delle informazioni contenute nei documenti di analisi preliminare e delle soluzioni impiegate per rispondervi.

Concludo il percorso conscio che questa prima risposta ad un tema per me sentito, potrebbe rappresentare un interessante punto di partenza per sviluppi futuri, capace sia di risolvere, che di suscitare dubbi, perplessità e nuove domande in grado ampliare il dibattito sull'argomento e stimolare a ricerca di nuove soluzioni, più pertinenti, accorte e legate.

Bibliografia

Autori vari, *Urbanistica per una diversa crescita: progettare il territorio contemporaneo*, Donzelli editore, Roma, 2014

I. TRAYNOR, *Austerity Pushing Europe into Social and Economic Decline, Says Red Cross*, in «*The Guardian*», 10/10/2013

CARLO RATTI, MATTHEW CLAUDEL: *Le città di domani*, Einaudi spa., Torino, 2017

CENNI N., *La Verona di ieri*, Verona, Cassa di Risparmio di Verona, Vicenza Belluno, 1973

GIULIA MENZIETTI, *Amabili resti d'Architettura, frammenti e rovine della tarda modernità italiana*, Quodlibet, 2017

JAIME LERNER, *Urban Acupuncture, translated from the Portuguese by Mac Mergolis, Peter Muello, and Ariadne Daher*, Island Press, Washington, Covelo, London, 2014

ANNA BRAIONI, PAQE: opportunità o vincolo?, in «*Architettiverona*», n°47, p. 18, 19

SARA MARINI, *Architettura parassita: strategie di riciclaggio per la città*, Quodlibet, Macerata, 2009

ENZO E RAFFAELLO BASSOTTO, *Lo stato dei luoghi. Per un inventario fotografico del patrimonio industriale nel veronese*, Cierre, 2008

ALTRE FONTI:

<https://associazioneagile.wordpress.com/portfolio/mappatura-dei-luoghi-in-disuso-di-verona>

<https://mapserver4.comune.verona.it/siti>

<https://www.comune.verona.it>

Indice delle Immagini

Ringraziamenti

Ringrazio:

Tutta la mia famiglia;

Miriam, per spronare sempre la mia curiosità ad andare oltre;

Il professor Carlo Peraboni, per la sua gentilezza, pazienza, professionalità;

I miei amici, compagni di corso: Eugenio, Thomas, Marta, Selina, Francesca, Salvatore, Martina, per aver condiviso con me gioia, difficoltà e soddisfazione;

I miei amici combattenti;

Marta, che mi insegna ogni giorno a migliorare.

