

# punto a capo per verona sud\_piani, progetti e riflessioni per la città post industriale

bellini: verona forum\_ rogers: adige city\_ gregotti: centrale di trigenerazione\_ variante 282: colloquio con bruno gabrielli\_ arrigo rudi 1929-2007\_ studi sul web\_ un libro di m.vecchiato\_ calcagni e cenna: 50 anni di professione

architettiverona rivista quadrimestrale sulla professione di Architetto fondata nel 1959 - Terza edizione - Anno XV n. 2 maggio/agosto 2007  
Aut. del Tribunale di VR n. 1056 del 15/06/1992 - Poste Italiane Spa, spedizione in A.P. D.L. 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004) art. 1, comma 1, DCB Verona



O R D I N E  
degli  
A R C H I T E T T I  
P I A N I F I C A T O R I  
P A E S A G G I S T I  
C O N S E R V A T O R I  
della provincia di  
V E R O N A

CONSIGLIO DELL'ORDINE

Presidente: Arnaldo Toffali

Vicepresidente: Paola Bonuzzi - Segretario: Enrico Savoia

Tesoriere: Giancarlo Franchini

Consiglieri: Filippo Bricolo, Vittorio Cecchini,

Gian Maria Colognese, Stefania Emiliani, Susanna Grego,

Raffaele Malvaso, Andrea Mantovani,

Stefano Olivieri, Paola Ravanello, Paola Severoni, Paola Tosi

## Lettera aperta al Sindaco di Verona

Prima ancora di entrare nel merito di alcune tematiche che stanno particolarmente a cuore alla nostra categoria e per le quali vorremmo chiedere al nuovo Sindaco di Verona un impegno preciso, non solo formale, di dialogo con l'Ordine professionale, ritengo necessario che venga recepita come sostanziale ed alla base di ogni possibile confronto la distinzione tra l'attività delle "professioni intellettuali" da quelle "d'impresa", con la consapevolezza che le attività professionali sono connotate dall'etica e dalla cultura e svolgono pertanto un ruolo importante per lo sviluppo del Paese, non improntato alla *mera produzione di mezzi*, quanto alla produzione di conoscenza, di capitale "intellettuale".

Gli Ordini professionali hanno un ruolo importante nel garantire il mantenimento dei requisiti per il corretto esercizio professionale a garanzia del cittadino e a tutela degli interessi generali e collettivi, e non vanno visti come "una corporazione a difesa dei propri iscritti" ma come una sorta di "certificatori di qualità" dei professionisti a garanzia degli utenti.

Fatta questa doverosa premessa, illustrerò di seguito alcuni temi e problematiche relative alla nostra città e il suo territorio sulle quali chiederemo al nuovo Sindaco di potersi avvalere della nostra collaborazione.

### Gli strumenti urbanistici

Verona paga pesantemente in termini di sviluppo (non necessariamente edilizio) e quindi in ultima analisi in termini di vivibilità, uno strumento urbanistico immutato da circa venticinque anni, concepito oltre trent'anni fa.

È solamente con il nuovo strumento urbanistico, PAT che verrà delineata la nuova identità di Verona e del suo territorio.

La promettente partenza con l'adozione del *Piano Strategico della Città*, ha fatto sperare che la pianificazione urbanistica della Verona del futuro seguisse una chiara logica di coordinamento, ma l'approvazione del PRUSST di Verona Sud (deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 29 settembre 2000 e D.G.R.V. n. 461 del 1 marzo 2002), *la cinquantina di PIRUEA* presentati all'Amministrazione comunale (dei quali non si sa ancora quanti siano stati effettivamente inviati ed approvati dalla Regione), gli adeguamenti al PRG agli strumenti urbanistici di natura sovraordinata (PAQUE e sue Varianti), fanno emergere chiaramente lo scollamento esistente degli interventi con conseguente stravolgimento dello strumento urbanistico vigente e la compromissione del nuovo strumento urbanistico (PAT) adottato.

La Variante n. 282 al PRG, strumento di coordinamento e controllo dei singoli progetti interessanti le aree di Verona Sud di dimensioni consistenti, è inoltre l'occasione mancata per i quartieri di B. Roma e Golosine-S. Lucia, per recuperare quegli *standards a verde* e servizi

che determinerebbero una maggior vivibilità mai avuta dai suoi residenti.

Si auspica che il lavoro e la progettualità comunque svolta sinora da autorevoli colleghi, per quanto spesso non completamente condivisa, venga comunque valorizzata al fine di proseguire la strada intrapresa di fornire un'adonea strumentazione urbanistica per lo sviluppo della città e del suo territorio.

### Il sistema della mobilità

L'inquinamento acustico ed ambientale determinato dal traffico urbano, raggiunto dalla nostra città, concomitante all'inadeguatezza delle reti infrastrutturali, induce a riflettere senza indugio alla necessità di una maggiore integrazione su ampia scala tra i sistemi di pianificazione territoriale ed i piani di Settore nel campo della mobilità.

Un nuovo strumento di programmazione della mobilità in ambito urbano, introdotto dalla legge 340/2000, denominato "PUM" – Piano Urbano della Mobilità – consente alle amministrazioni locali "un più razionale ed efficiente governo della mobilità e allo Stato di attuare una politica di finanziamento selettiva, per la prima volta in grado di finanziare "sistemi" piuttosto che singoli progetti".

Il punto di partenza per la costruzione del PUM di Verona venne individuato nel *progetto bandiera* contenuto nel Piano Strategico della Città, per la mobilità in un ambito metropolitano coinvolgendo i Comuni della prima cintura.

Con la sottoscrizione di un protocollo d'intesa da parte dei sindaci dei Comuni dell'Area Metropolitana di Verona, sono state poste le basi per ragionare su "un sistema" della mobilità che non può più riguardare solamente l'ambito urbano ma, come previsto dalla filosofia del PUM, coinvolgerà una serie di fattori concomitanti a vasta scala.

Ora ci chiediamo che fine ha fatto il PUM, non sarebbe opportuno riprendere e portare a termine il lavoro svolto?

Relativamente al tema dei parcheggi, in particolare nel Centro Storico, la legge 122/89 c.d. Tognoli, definisce "criteri di valutazione del fabbisogno dei parcheggi con particolare riguardo alle diverse tipologie e funzioni" (parcheggi pertinenziali a servizio dei fabbricati, parcheggi scambiatori a servizio delle aree pedonalizzate e a traffico limitato), da prevedere nel PUT – Piano urbano del Traffico – e nel PUM.

Non va dimenticato che Verona è la città più inquinata d'Italia (anche e soprattutto per il traffico) e tuttavia vi sono proposte sconsigliate di chi vorrebbe, ad esempio, aprire liberamente al traffico veicolare il Centro Storico non curandosi minimamente dei cittadini residenti e della vivibilità e salubrità di una città di cui l'intero Centro Storico è stato riconosciuto sito UNESCO nel 2000.

### **Lo sviluppo sostenibile**

Con deliberazione del 13 febbraio 2001 n.34 Verona ha aderito alla Carta delle città Euro-

pee per lo sviluppo durevole e sostenibile, presupposto per l'attivazione del processo di Agenda 21. È nostra ferma convinzione, ma per fortuna non solo nostra, che difficilmente ci sarà un futuro, non solo per l'edilizia e per la nostra professione, ma anche e soprattutto per le future generazioni se non prenderemo in seria considerazione, il che vuol dire iniziare da subito, il criterio del risparmio energetico e la drastica riduzione di emissioni inquinanti in atmosfera.

Non si tratta quindi solo di costruire edifici legati alla bioarchitettura, ma anche soprattutto di edifici pensati e progettati con il concetto di autosufficienza dal punto di vista energetico.

La Pubblica amministrazione, deve incentivare in tutte le forme possibili la realizzazione dei nuovi edifici basati sul criterio del risparmio energetico.

L'Amministrazione di Verona ha costituito un "tavolo" finalizzato alla elaborazione di precise proposte operative ed in particolare un Regolamento Edilizio Sostenibile, da inserire all'interno del percorso di elaborazione del PAT. È assolutamente necessario che tali principi siano recepiti nella nuova strumentazione urbanistica e che tutti i nuovi edifici da costruire rispettino i criteri individuati.

### **La partecipazione**

Prevista dall'art.5 Capo II della legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, introduce il metodo del "confronto" e della "concertazione" da par-

te delle amministrazioni pubbliche nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio.

È già stato osservato da parte di alcune categorie economiche ed associazioni che operano sul territorio, che il metodo finora usato per la concertazione dalla Amministrazione di Verona è stato quello di limitarsi ad invitare alla presentazione di un nuovo strumento urbanistico e chiedere subito un parere, prima ancora di dare la possibilità di conoscerne i contenuti. Non ci sembra che tale metodo corrisponda ai dettami della legge urbanistica regionale e tanto meno al concetto di concertazione.

### **I concorsi (mancati)**

Volendo soffermarsi sulle tematiche che interessano più da vicino gli architetti veronesi, non possiamo rilevare come, nonostante il continuo coinvolgimento e contributo dato alla Amministrazione, la nostra categoria rimanga estranea ai processi di trasformazione in atto.

Valga per tutti la trasformazione delle aree nella ZAI storica lungo l'asse di Viale del Lavoro, oggetto delle recenti varianti urbanistiche. Aree significative come quelle degli ex Magazzini Generali, del Mercato Ortofrutticolo, della Manifattura Tabacchi e della stessa Fiera o dell'ex Foro Boario, non sono state minimamente oggetto di un coinvolgimento competitivo a livello progettuale, come invece avviene nel resto d'Europa.

Il rilancio della cultura architettonica nel nostro Paese, parte anche dal tema dei "concorsi di progettazione" come elemento democratico per riavviare il confronto ed il dibattito sull'architettura e la valorizzazione dei caratteri del territorio. A livello nazionale l'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori ha ritenuto doveroso assumere una precisa posizione relativamente alla procedura concorsuale per promuoverla e sostenerla sia nel caso di esecuzione delle opere pubbliche sia in caso di esecuzione di opere private di particolare rilevanza.

Il concorso produce infatti vantaggi evidenti, quali: *miglior qualità dell'opera, maggior qualità nella valutazione, maggior trasparenza negli incarichi, più soluzioni in minor tempo, sostegno ai giovani architetti, sensibilizzazione della cultura architettonica.*

Si individua così il ruolo del concorso quale elemento di controllo pubblico sulla qualità architettonica e urbana.

### **Gli appalti pubblici**

Relativamente agli appalti pubblici ed in particolare al "regime dei compensi professionali" a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, così come convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248" (decreto Bersani) relativo all'eliminazione delle tariffe minime, per evitare che l'Amministrazione adotti il criterio di affidamento degli

appalti al "prezzo più basso", come se il lavoro intellettuale di progettazione fosse paragonabile ad una fornitura di beni di servizio, e quindi correndo il rischio che si crei una concorrenza basata esclusivamente sul criterio del prezzo a scapito della qualità del progetto, è necessario che gli Uffici tecnici dell'Amministrazione attivino le indicazioni che la Regione Veneto ha inviato alle amministrazioni locali con apposita deliberazione avente ad oggetto: "Prime linee guida in materia di affidamento dei servizi tecnici nell'ambito dei lavori pubblici di interesse regionale, alla luce dell'intervenuta emanazione del decreto legge 223/2006 – convertito con legge n. 248/2006 – c.d. Decreto Bersani".

### **La collaborazione con l'Ordine professionale**

Tra le iniziative che il Consiglio dell'Ordine ha deciso di adottare al fine di collaborare con gli Enti ed in particolare con il Comune di Verona, vi è quella di monitorare la qualità dei servizi erogati dagli uffici tecnici.

L'obiettivo del sondaggio, messo a punto con l'ausilio di un esperto in statistica, è quello di individuare le situazioni di fatto nell'erogazione dei servizi e la percezione personale della qualità/efficienza ad essi relativa. I dati raccolti consentiranno di avviare un proficuo scambio di informazioni e suggerimenti con i Comuni allo scopo di coordinare opportune strategie di revisioni procedurali e/o *reengineering* dei processi di erogazione dei servizi e di informazione/formazione agli iscritti.

Questa iniziativa come tante altre, si pone all'interno di una strategia più ampia con il quale l'Ordine intende promuovere una maggiore diffusione della qualità della prestazione professionale.

Non va dimenticato il ruolo importante di dialogo e collaborazione che svolgono gli Ordini professionali anche nell'ambito delle istituzioni sia locali che regionali, per quest'ultime in particolare dopo la riforma del titolo Quinto della Costituzione che ha trasferito poteri legislativi ai governi regionali.

Per il rilancio della cultura architettonica nel nostro Paese, l'Ordine si è già attivato a livello di Federazione Veneto per la promulgazione di una legge regionale sulla "qualità dell'architettura".

L'Ordine ha inoltre sempre collaborato attivamente nel fornire in fase di stesura dei vari strumenti urbanistici adottati dall'Amministrazione, le proprie opinioni in merito spesso con vedute non sempre concordi con le scelte operate, tema sul quale ritengo non siamo stati sufficientemente ascoltati.

Auspicio pertanto che il nuovo Sindaco di Verona si rivolga al nostro Ordine quale autorevole interlocutore istituzionale su tutte le questioni che vedono coinvolta la nostra categoria professionale, garantendo sin d'ora la massima disponibilità a fornire il supporto ed i suggerimenti che saranno richiesti.

*Il Presidente*  
ARNALDO TOFFALI



anno 2007

# architettiverona\_79

Editore  
Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori della provincia di Verona

Redazione  
via Oberdan, 3 - 37121 Verona  
tel. 045 8034959 - fax 045 592319  
architetti.verona@libero.it

Direttore responsabile  
Arnaldo Toffali

Editor  
Filippo Bricolo

Redazione:  
Dario Aio, Andrea Benasi,  
Berto Bertaso, Nicola Brunelli,  
Laura De Stefano, Lorenzo Marconato,  
Alberto Vignolo, Alberto Zanardi

Questo numero è stato curato da:  
F. Bricolo, A. Vignolo

Si ringraziano per la preziosa collaborazione:  
Paolo Boninsegna, Luciano Marchesini,  
Barnaba Rudi, Novello Finotti, Mario Volani

Concessionaria esclusiva per la pubblicità:  
Promoprint Verona - Stefano Carli - tel. 335 5984516  
fax 045 8589140 - info@promoprintverona.it

Stampa  
Cierre Grafica - via Ciro Ferrari, 5  
Caselle di Sommacampagna (Verona)  
tel. 045 8580900 fax 045 8580907  
grafica@cierrenet.it - www.cierrenet.it

Gli articoli e le note firmate esprimono l'opinione degli Autori,  
e non impegnano l'Editore e la Redazione del Periodico.  
La rivista è aperta a quanti, Architetti e non, intendano offrire  
la loro collaborazione. La riproduzione di testi e immagini  
è consentita citando la fonte.

- 9 lettera aperta al sindaco di verona  
*Arnaldo Toffali*
- 13 verona sud: punto a capo  
per l'architettura veronese  
*Filippo Bricolo*

## verona sud: piani e progetti

- 18 gabrielli: variante 282  
*Alberto Vignolo*
- 34 crocioni e porrino:  
l'ex manifattura tabacchi  
*Celestino Porrino*
- 37 crocioni e porrino: piano  
particolareggiato del prusst  
*Nicola Brunelli*
- 42 gregotti associati:  
centrale di trigenerazione  
*Alberto Vignolo*
- 44 bellini: verona forum  
*Lorenzo Marconato*
- 48 rogers: adige city  
*Lorenzo Marconato*

## verona sud: opinioni e contributi

- 54 i pareri degli urbanisti:  
Bruno Gabrielli, Franco Mancuso,  
Alessandro Tutino, Marco Lucat,  
Commissione Ambiente Territorio  
Urbanistica dell'OAPPC  
della provincia di Verona  
*Alberto Vignolo, Filippo Bricolo*

- 62 biografia di verona sud  
*Angelo Bertolazzi*
- 68 fenomenologia di verona sud  
*Andrea Benasi*
- 72 glossario di verona sud  
*Alberto Vignolo*

## odeon

- 74 verona la guerra e la ricostruzione
- 77 calcagni e cenna: cinquantesimo
- 80 studi sul web
- 81 massimo carmassi: conservazione  
e architettura
- 82 villard 7 verona. stratificazioni  
e connessioni
- 82 tocati
- 83 architetti.verona@libero.it

## forum per l'architettura di qualità

- 84 arrigo rudi 1929-2007  
*a cura di: Filippo Bricolo*  
testimonianze di: Arnaldo Toffali,  
Barnaba Rudi, Valeriano Pastor,  
Giancarlo Carnevale, Renato Bocchi,  
Luciano Cenna, Antonio Piva,  
Paola Marini, Attilio Santi,  
Corrado Bosi, Sergio Los

# verona sud: punto a capo per l'architettura veronese

Filippo Bricolo

Con questo numero, «architettiverona», intende aprire una discussione pubblica su Verona Sud.

Lo fa in un momento delicato, mentre la nuova amministrazione Tosi ha annunciato di voler rivedere la Variante Gabrielli.

La scelta, ovviamente, non è casuale.

Parlare di piani, quando sono già stati approvati, è una cattiva abitudine che la rivista dell'Ordine non ha intenzione di praticare, e questa più di altre è una buona occasione per non starsene zitti. Da troppi anni si attende un progetto unitario per la riqualificazione di Verona Sud, un progetto che riesca a trasformare lo squallore della ZAI nel cuore pulsante di una nuova città.

C'era quasi riuscito Zanotto durante il suo mandato incaricando un valido progettista come Bruno Gabrielli salvo poi scivolare rovinosamente sulla prevedibile buccia di banana delle ultime sedute consiliari.

È così che anche questo ambizioso progetto urbano si è perso in quell'enorme buco nero che sempre segue le alternanze politiche, assumendo i connotati un po' calviniani di un *progetto dimezzato*: metà approvato, metà in attesa di giudizio.

Questa vicenda potrebbe essere archiviata come un tipico esempio del malcostume italiano, se non fosse che i motivi per discutere la Gabrielli vi sono, eccome.

Ben venga quindi la pausa di riflessione an-

nunciata dal nuovo sindaco ma bisogna ora centrare bene il bersaglio. Le discussioni finora sentite, prima e durante la campagna elettorale, non fanno ben sperare in quanto non sembrano cogliere appieno la reale posta in gioco. Il problema di Verona Sud e della Variante Gabrielli non è da ricercarsi in questioni tecniche o in problemi di logica interna al progetto, che pure vi sono ma che si possono comunque migliorare, ma nel modello della nuova città che dovrebbe sostituire quello fallimentare utilizzato durante tutta la seconda metà del Novecento. Questa è la vera questione da affrontare, e non è una questione da poco in questo Veneto da sempre accusato di non sapere disegnare il territorio.

Sul banco degli imputati c'è sicuramente l'inesperienza e l'arretratezza di una città e di una regione che da tempo non affrontano trasformazioni di tale portata e che portano avanti sistemi e tipologie superati, derivati ancora dalle strategie del dopoguerra, come le lottizzazioni con i condomini o i capannoni isolati nel lotto e tutto quel corollario di invivibilità dato dalla logica assurda che vede lo spazio pubblico non progettato perché implicitamente inteso come il residuo di quello privato.

Ma che cosa proponeva la Gabrielli? Come sarebbero state le sue strade e i suoi palazzi per uffici e abitazioni? Come si sarebbe svolta la vita all'interno del nuovo quartiere? Sarebbero stati spazi vivibili? Desolanti?

Guardando attentamente i disegni del progetto molte di queste domande trovano risposta eppure, nonostante l'importanza della questione, pochi se ne sono interessati e pochi sembrano interessarsene anche ora che con ogni probabilità verrà rivista e modificata.

Molta più attenzione viene data alle grandi infrastrutture previste o ai nuovi Poli attrattivi (quello Culturale e quello Finanziario) e al loro rapporto con la Fiera posta dall'altra parte di viale del Lavoro. Ma queste opere che si annunciano esemplari e per le quali, si mormora, siano stati scomodati nomi che contano nella nutrita costellazione delle *archistar*, non devono oscurare questioni altrettanto importanti che sono invece relative ai modelli di vita che le nuove costruzioni imporranno. Con un po' di consapevolezza e sano populismo, si può dire che questioni come queste interessino maggiormente ai cittadini rispetto alle grandi opere, e che questo interesse non va sottovalutato in quanto rappresenta le esigenze fondamentali della società.

L'approvazione della Variante Gabrielli, o di qualsiasi altro progetto unitario che preveda la riconversione integrale di Verona Sud, rappresenta infatti per la città scaligera non solo la possibilità di realizzare opere memorabili che le diano grande visibilità, ma anche la possibilità di imprimere una svolta epocale alla sua stantia e logora politica urbana, e per conseguenza migliorare la vivibilità della città da

sempre uno dei talloni d'Achille del modello Veneto.

Che di questa svolta vi sia un reale bisogno ne è dimostrazione, prima di tutto, l'insoddisfazione che appare diffusa tra i numerosi abitanti dei quartieri periferici di Verona. Per costoro, le uniche rivoluzioni dell'urbanistica e dell'architettura veronese del dopoguerra coincidono con problemi asfissianti come l'impossibilità di muoversi per i pedoni e gli anziani, il caos del traffico, il problema dei parcheggi, l'assenza di sicurezza per i bambini, la bruttezza imperdonabile dei condomini e delle palazzine, gli spazi di lavoro inadeguati e la mancanza dei servizi necessari alle nuove esigenze dei lavoratori stessi.

È questo quindi il bilancio amaro tracciato dai veronesi, un bilancio che coincide con la vastissima documentazione scientifica che ormai si ha sull'argomento. Verona, come le altre città del Veneto, appare come una cattiva maestra, una città distratta, insensibile alle manifeste esigenze dei cittadini, sempre troppo intenta ad assecondare in maniera acritica il mercato immobiliare per accorgersi in tempo dei danni enormi provocati sul sociale, troppo abituata all'errore per porvi rimedio con azioni correttive e seri progetti di riqualificazione urbana.

I quartieri residenziali di Borgo Roma, di Santa Lucia, delle Golosine, al pari della stessa Zona Agricola Industriale (oggi oggetto di riqualifi-

cazione integrale), sono, per chi le sa leggere, la macroscopica dimostrazione di un fallimento collettivo e la prova provata dell'insipienza di una città che appare costantemente incapace di associare al suo vincente modello economico il volto positivo di un sistema urbano innovativo e sostenibile.

Guardando il futuro di Verona Sud da questi tendenziosi punti di osservazione, appare chiaro che questo piano non può essere considerato alla stregua di un normale progetto. Si tratta di una sfida di portata storica che spinge a chiudere la brutta pagina del dopo guerra e invita la società veronese a dimostrare di saper costruire una città contemporanea che proponga una nuova armonia tra uomo e progresso.

Ma questa rivoluzione copernicana - culturale e urbanistica - non può risolversi *in vitro* nell'ambiente sterile degli uffici di piano. Il problema è un altro, e riguarda alcuni vizi e consuetudini poco edificanti. Per troppi anni tutta l'urbanistica veneta si è fatta senza veri dibattiti, con sindaci e assessori che dopo aver redatto faticosamente un piano, un po' infastiditi per il contrattempo, allestivano il teatrino finale delle concertazioni. E così è stato anche con l'amministrazione precedente che con il Piano di Assetto del Territorio e la Variante Gabrielli al vecchio PRG non ha saputo o voluto agire in controtendenza.

Sia ben chiaro, con questa richiesta di inter-

vento e l'apertura di questo spazio di discussione, non intendiamo togliere nulla alle funzioni dei politici. Essi sono stati eletti proponendo una loro idea sulla città e dei precisi obiettivi, che sicuramente cercheranno di realizzare su mandato dei cittadini che gli hanno riposto generosamente la fiducia. Con la nostra richiesta di aprire un tavolo e di concentrare la discussione in maniera forte e decisa sul nuovo modello di città che si va a proporre ci limitiamo, a nostra volta, a svolgere quello che per gli architetti è addirittura un compito deontologico: anteporre all'interesse privato e privatistico quello della collettività, offrendo la nostra specifica competenza tecnica e culturale al dibattito pubblico. Un compito che forse gli architetti non hanno svolto con continuità, preferendo chiudersi nel bozzolo autoreferenziale del professionismo. Ma la consapevolezza degli errori non ci intimorisce, anzi ci invita ad alzare la voce e a mirare meglio.

Il bersaglio infatti può apparire sfuggibile, e questo dipende dal fatto che a Verona Sud si sommano e sovrascrivono diversi problemi che richiedono di essere risolti.

Ma Verona Sud è un'occasione irripetibile che non permette in nessun modo incertezze e richiede di porre in maniera chiara il tema centrale, ovvero quello della svolta verso soluzioni urbanistiche che offrano elevati livelli di qualità architettonica e di armonia urbana, e che si attuino attraverso il massimo sfruttamento

della possibilità offerta da un comparto di progetto di estrema eccezionalità.

Verona Sud è un caso più unico che raro nel panorama italiano, in quanto permette di agire con una certa vastità territoriale in un luogo urbanisticamente strategico, con l'occasione di realizzare un intervento esemplare. Ed è di costruzioni esemplari che la nostra società ha bisogno.

Verona, città storicamente chiusa in sé, da anni non ha frequentazioni dirette con le ricerche architettoniche più evolute: i suoi tecnici, gli imprenditori del settore edile e i cittadini stessi non conoscono altri modelli se non quelli desueti ed erronei che frequentano e praticano giornalmente. L'inadeguatezza dei nostri quartieri, l'incredibile pochezza delle palazzine per abitazioni, il rusticismo d'acatto che marca tutta la provincia con il suggello di un deprimente e compiaciuto provincialismo culturale sono anche figli di questo rapporto incestuoso con idee superate e già da tempo spente.

La vastità dell'area, che comprende quasi un milione e mezzo di metri quadrati di superficie, la differenziazione delle tematiche e delle tipologie in previsione (centri direzionali e commerciali, palazzi per abitazioni, parchi, viali, centri culturali e poli per l'incontro) può offrire una occasione di dare visibilità a nuovi modi di costruire, più consoni, che abbiano a cuore quelle tematiche che sono ovunque all'ordine del giorno, come il miglioramento della vita

nelle città, l'attenzione per lo spazio pubblico, il verde non più inteso come mero dato quantitativo da soddisfare, la seria questione della sostenibilità che deve andare al di là della chiacchera ambientalista per proporre interventi concreti che a Verona Sud possono trovare una estensione tale da suggerire la sperimentazioni di soluzioni innovative.

È per questi motivi che il progetto di riconversione della ZAI e delle zone ad essa attigue, se ben sfruttato, può essere un sostegno per tutta quell'architettura veronese che da qualche tempo da timidi cenni di ripartenza dopo anni di buio. Le opere di qualche valido studio di giovani come Archingegno e pochi altri sembrano, infatti, prendere il testimone direttamente dai pionieri nostrani (Cecchini, Calcagni e Cenna quest'anno al loro cinquantesimo di professione, il compianto Rudi) saltando una generazione intera, scomparsa nella sabbie mobili della burocrazia e del lassismo. Questa stortura culturale, questo vuoto generazionale rappresenta una infelice anomalia nella nostra società, in altri campi notoriamente più evoluta e lungimirante, un'anomalia che può essere risolta anche con eventi di questo tipo se vi si ripone la giusta attenzione e si sfrutta l'occasione per immettere nuova linfa nei tessuti organici di una categoria altrimenti morente.

La recente fortuna critica dell'architettura sudtirolese post Casaclima evidenzia la capacità avuta da quella regione di cogliere la pre-

senza di un nuovo strumento normativo per immettere sul mercato delle idee, e conseguentemente nell'immaginario collettivo anche un nuovo linguaggio, proponendo una nuova idea di architettura che dimostra di essere accettata e condivisa da un grande numero di persone diffondendosi in maniera pervasiva anche fuori dall'originario contesto.

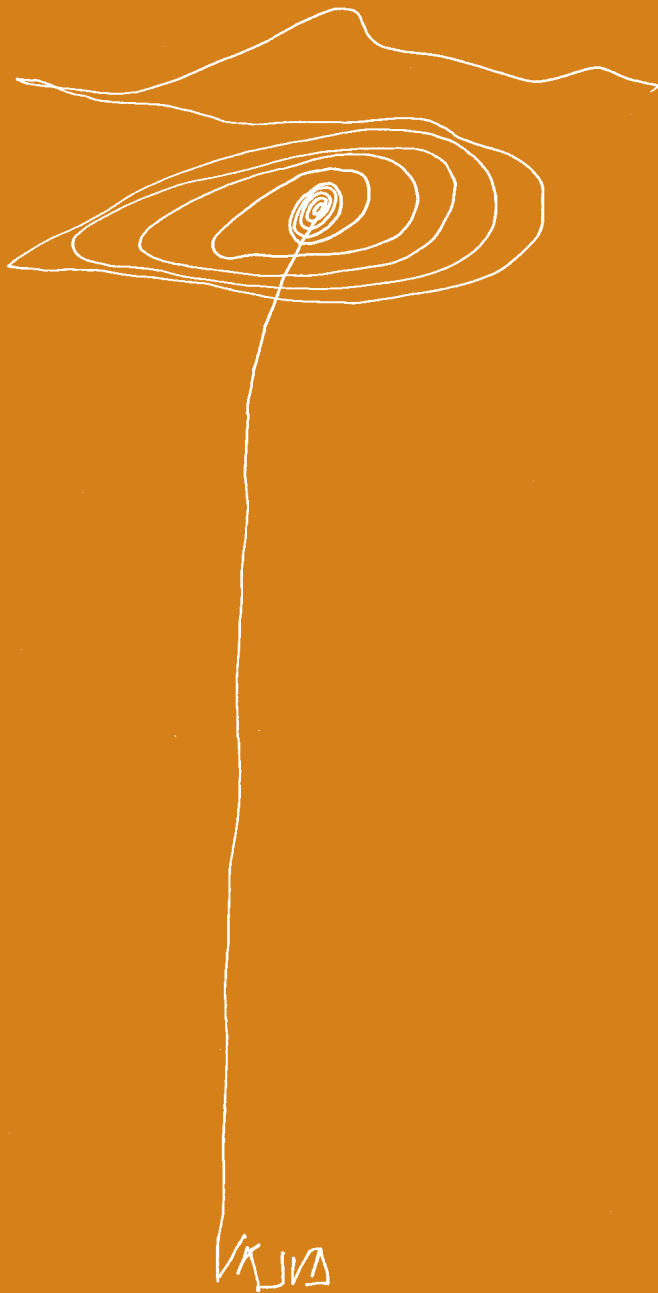
Riconoscere i propri errori, elaborarli in soluzioni positive, cogliere appieno potenziali svolte temporali governandole con progettualità innovative: queste sono le tappe principali percorse dalle società vincenti.

Verona deve scegliere se vuole appartenere a questa categoria o se preferisce starsene a guardare.









## verona sud: piani e progetti

Le pagine che seguono raccolgono un'ampia documentazione relativa a piani, progetti e proposte, di iniziativa pubblica o privata, riguardanti l'area di Verona sud. Si tratta di interventi a varia scala, da quella urbanistica a quella propriamente architettonica, e dal differente stato di approvazione o avanzamento. Posti per la prima volta insieme in un unico testo di agevole consultazione, questi progetti risultano finalmente confrontabili tra loro dando la possibilità ai lettori della rivista di costruirsi una personale valutazione.

Ogni progetto e ogni piano sono accompagnati da un testo di commento o descrittivo e da una serie di disegni e immagini selezionate dalla redazione di «architettiverona» per renderne facilmente comprensibili le logiche, gli obiettivi e le scelte progettuali.

Nulla di ciò viene che viene di seguito presentato è tuttavia da considerarsi definitivo. In alcuni casi le schede riguardano piani (vedasi l'esempio clamoroso della Variante Gabrielli) di cui è stata annunciata, dalla nuova amministrazione comunale, l'imminente modifica.

Questo numero della rivista è quindi uno strumento conoscitivo che, documentando le cose nel loro farsi, favorisce, in un momento di confronto, la consapevolezza dei cittadini e degli iscritti all'ordine professionale, concretizzando la possibilità di quella tanto discussa e poco praticata partecipazione che dovrebbe essere alla base delle scelte che riguardano la collettività e che può solo partire dalla conoscenza precisa delle reali questioni poste in gioco.

*Filippo Bricolo, Alberto Vignolo*



## gabrielli: variante 282

Molto discussa durante la recente campagna elettorale, questa Variante al vecchio piano regolatore della città nasce per adeguarlo al Piano d'Area del Quadrante Europa, strumento urbanistico sovracomunale. È stata adottata nel gennaio 2007 ed è dunque in salvaguardia, nell'attesa dell'approvazione definitiva, delle annunciate modifiche o della sua cancellazione per essere sostituita dal Piano degli Interventi del nuovo PAT. Riassume gli indirizzi del nuovo PAT e li traduce in un disegno urbano, che a sua volta comprende alcuni significativi progetti architettonici che saranno di seguito presentati.

*Progettista:* prof. arch. Bruno Gabrielli

*Comune di Verona:* arch. Luciano Marchesini (Direttore Area Gestione del Territorio), arch. Paolo Boninsegna (Responsabile Ufficio di Piano) dott. Giovanni Uderzo (Responsabile del Procedimento)  
*Consulenti:* LAND srl (aspetti paesaggistici), CAI-RE (viabilità), dott. Romano Rizzotto (studio geologico e compatibilità idraulica), dott. Paola Modena, dott. Serena Tarocco (studio V.INC.A.)  
*Collaboratori al progetto:* Studio GAP associati, arch. Pietro Cozzani

*Ufficio di Piano:* arch. Chiara Tassello, geom. Stefano Menini, m.a. Valentino Zanni con arch. Luigi Di Tullio, dott. Giorgia Guarino, arch. Emanuela Zorzone, dott. Rosa Cimmino, arch. Roberto Carollo

*S.I.T.:* arch. Giorgio Zanatta Ventura, arch. Andrea Zenatto, geom. Ezio Piccoli

*Parte normativa:* geom. Daniele Iselle, dott. Donatella Fragiaco

La Variante 282 o 'Gabrielli', così nota dal nome del suo progettista, è la duecentottantaduesima e ultima Variante al vecchio piano regolatore del '57 della città di Verona. Approvato nel frattempo il nuovo Piano di Assetto del Territorio, la Variante ne assume gli indirizzi generali, che vengono approfonditi e dettagliati nel perimetro del vasto ambito post-industriale della parte meridionale della città. Il necessario adeguamento agli indirizzi sovracomunali del PAQE, che motiva e intitola la Variante, è stato rilanciato come occasione strategica per la città. L'obiettivo è infatti quello di mettere a sistema un'area assai vasta, che comprende alcune parti da mantenere (per esempio il complesso della Fiera), altre oggetto di progetti già approvati (l'area del Prusst) o già presentati al Comune e giunti pertanto a precise formalizzazioni (come il progetto per le ex Officine Adige), altri ancora *in itinere* (Manifattura tabacchi e ex Cartiere). Questo disegno viene completato con l'impostazione progettuale di altre aree strategiche (parco ferroviario di Porta Nuova, da dismettere, e l'area del cosiddetto "Magnete", che interessa il casello autostradale e il relativo parcheggio di interscambio), oltre a tutti gli ambiti intermedi della ZAI storica. Come legante unitario viene attentamente studiato il tema dello spazio pubblico e del verde, assieme a quello delle infrastrutture del trasporto pubblico. L'intero disegno, pensato per una attuazione su tempi medio-lunghi, prenderà avvio nelle intenzioni dei progettisti a partire dalla trasformazione dei due capisaldi del Prusst e delle ex

Officine Adige, posti agli estremi dell'asse, oltre che dalle necessarie opere infrastrutturali.

Trattandosi di un progetto a livello urbanistico, ma che vuole però garantire un obiettivo di qualità urbana, viene individuato lo strumento delle "schede norma" che per ogni comparto attuativo, oltre a quantità e destinazioni, si concentra sugli aspetti compositivi più rilevanti: allineamento, altezze e giaciture degli edifici sono infatti prescrittivi.

Il dimensionamento della Variante fa riferimento a quello previsto dal PAT, che prevede per l'intera area un carico insediativo di circa 3.715.000 metri cubi di cui 935.000 a residenza e 2.780.000 a terziario (non sono conteggiati i 380.000 metri cubi del Prusst in quanto non oggetto di Variante).

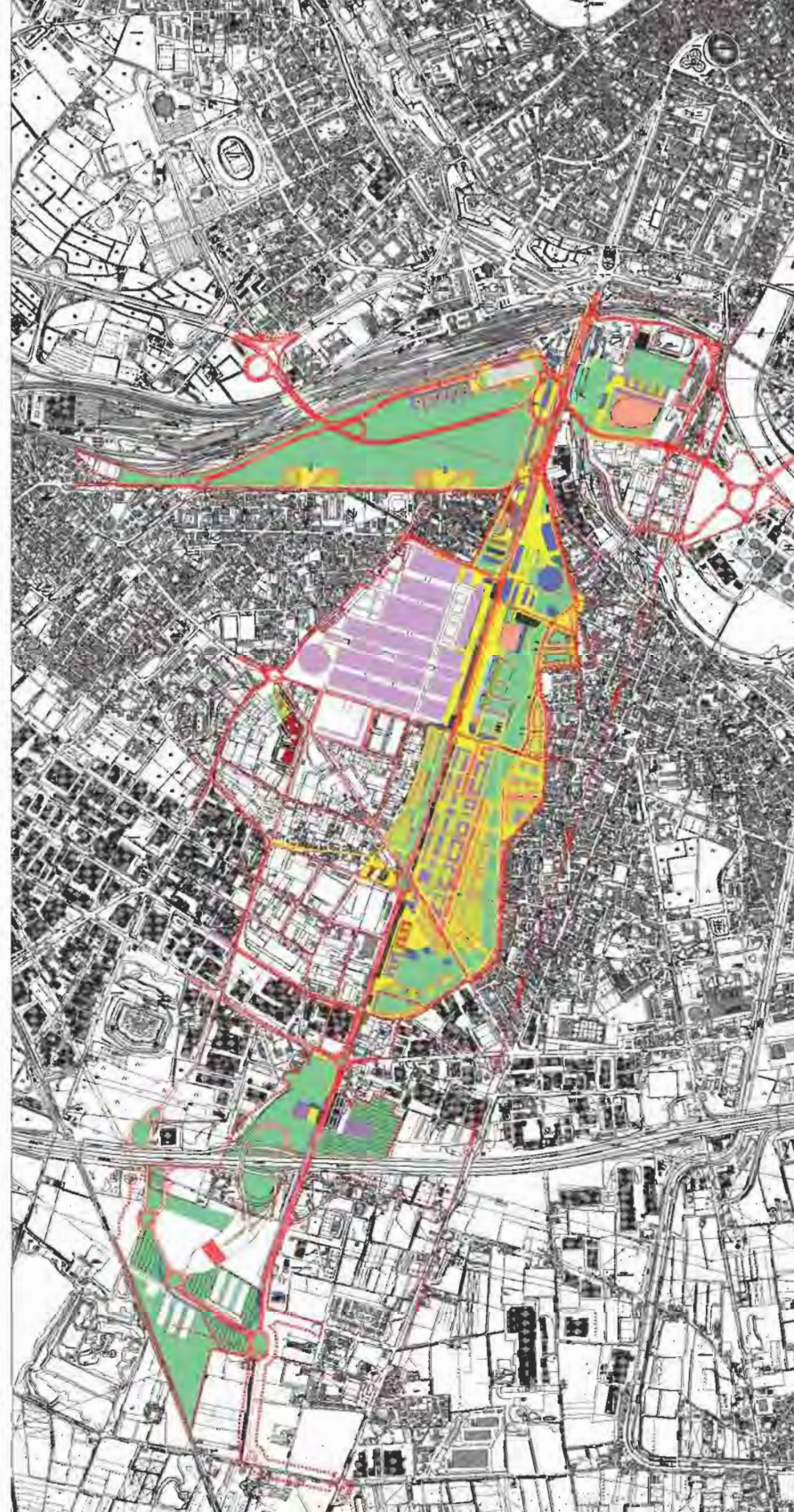
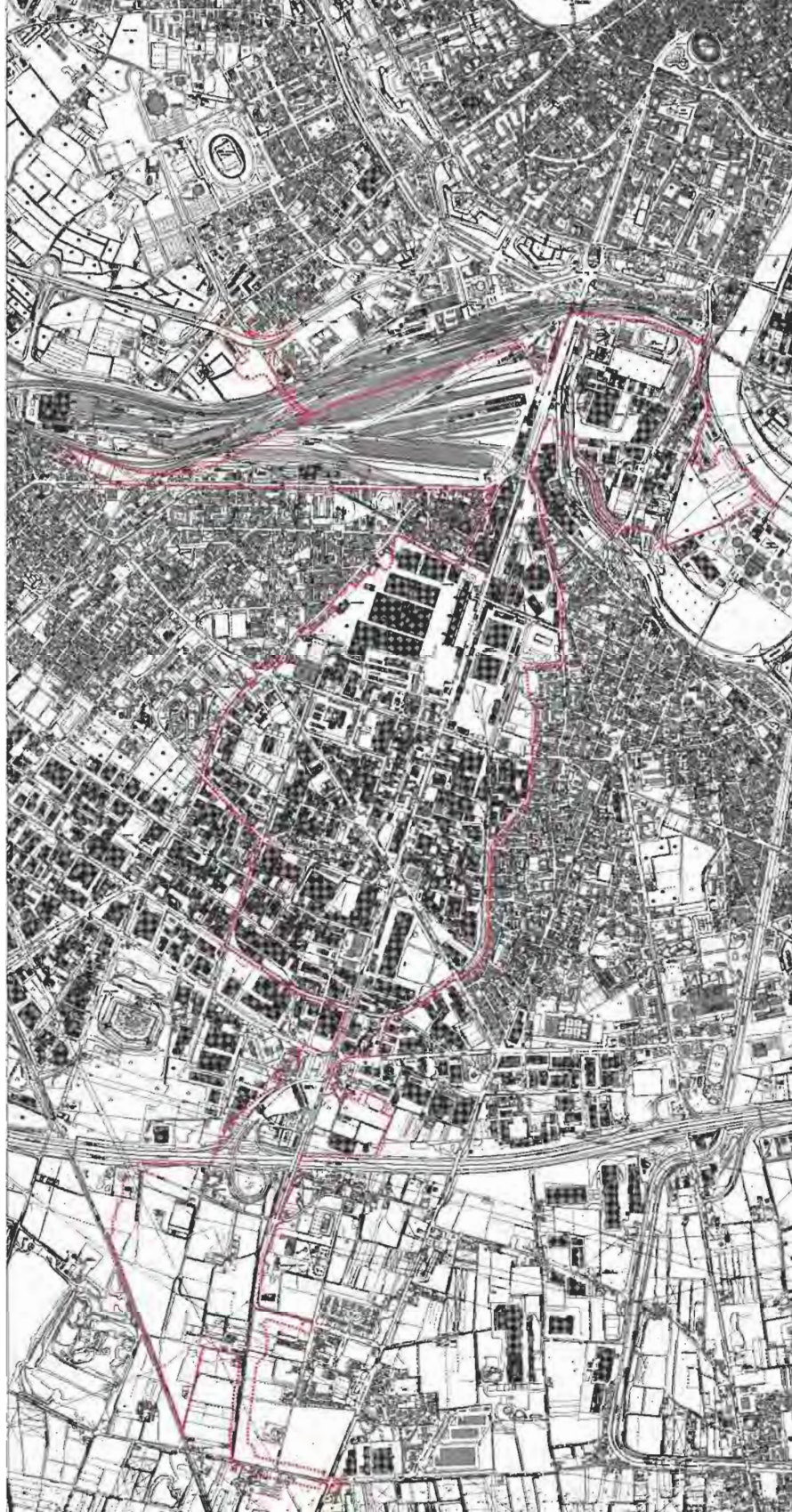
Nella Variante questi parametri sono tradotti in una superficie equivalente di circa 1.064.000 metri quadri di SIp. Considerato che la superficie territoriale degli ambiti di trasformazione è di circa 1.410.000 mq, l'indice di edificabilità complessivo risulta di circa 0,75 mq/mq.

Alberto Vignolo

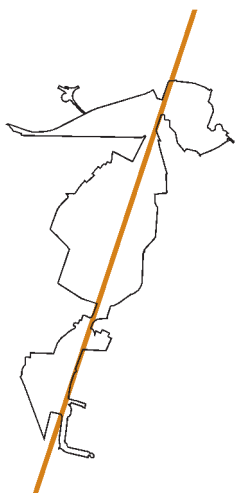
1. Planimetria stato di fatto (a sinistra).

2. Planimetria di progetto (a destra).





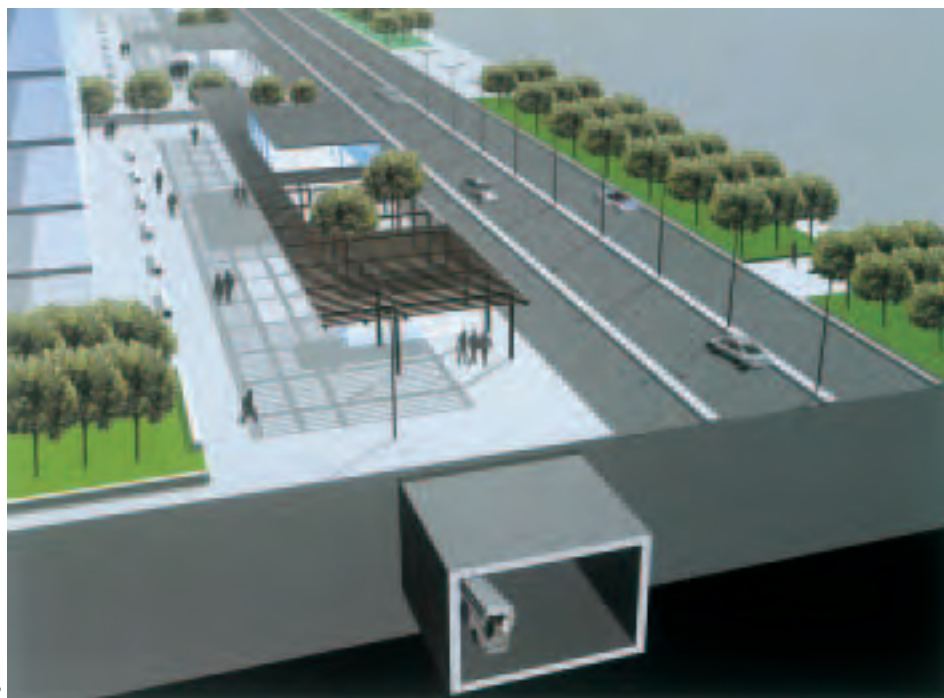




## Il cardo massimo

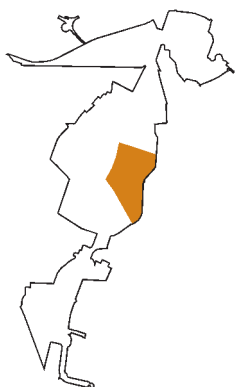
L'idea di fondo del *Cardo massimo* è quella di un asse "monumentale", vero e proprio ingresso alla città storica, con la quale intende aprire un dialogo proprio in virtù dell'assoluta diversità che caratterizza le due realtà. L'intero tracciato, lungo 4,7 km, è pensato come strada a due fronti, con una diversa configurazione che vuole favorire l'uscita veloce verso l'autostrada, e viceversa decelerare l'entrata in direzione del centro. Questo sbilanciamento della sezione prevede sul lato est di viale del Lavoro un grande marciapiede (25 m), affiancato da un leggero pergolato metallico che raccoglie le funzioni urbane, le fermate della metropolitana alternate a spazi commerciali, chioschi, la pista ciclabile, le aree di sosta. Sul lato ovest, simmetricamente, una fascia verde continua di 25 m si interpone con funzione di filtro tra gli edifici e la strada.

Una linea di trasporto pubblico scorre in galleria dal parcheggio scambiatore di Verona Sud alla Stazione AC di Porta Nuova, con previsione di prolungamento verso nord.







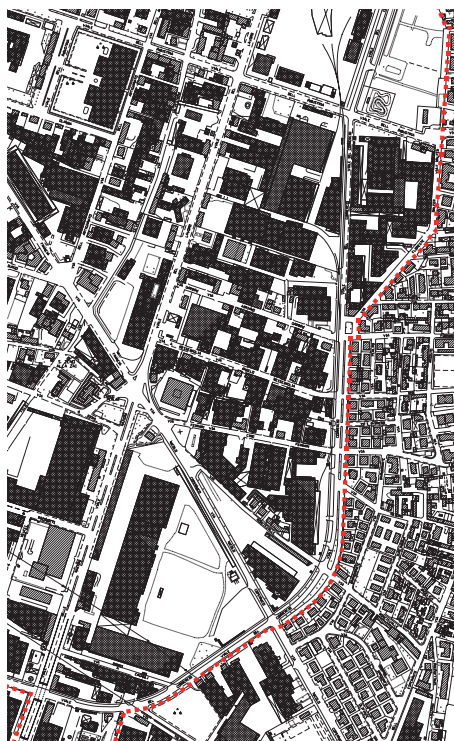


## La zai storica

L'ambito della ZAI storica, estremamente articolato e complesso, sollecita diverse questioni, tra cui il tema delle relazioni con i quartieri di Borgo Roma e di Santa Lucia-Golosine, e quello della frammentazione delle numerose aree dimesse. La Variante prevede una sostituzione integrale dei tessuti esistenti, a cui sovrappone il disegno dei grandi isolati che definiscono i comparti di attuazione unitaria. Il meccanismo normativo richiede un accordo della maggioranza dei proprietari delle aree di ciascun comparto per realizzarne il disegno unitario e mettere così in pratica il principio della perequazione dei valori immobiliari. In questo dispositivo risiede l'aspetto più innovativo e al tempo stesso problematico della Variante.

All'interno dei singoli comparti, lungo il Cardo sono concentrate le attività commerciali ai piani terra e quelle di tipo direzionale-terziario ai piani superiori, mentre la residenza, i servizi e il verde sono dislocati nelle parti a più diretto contatto con i quartieri. Gran parte dell'edificabilità è concentrata sul lato orientale di viale del Lavoro, dove è presente la maggiore domanda di trasformazione e dove è necessario farsi carico delle risorse necessarie all'infrastrutturazione del Cardo (metropolitana e viale pedonale), arrivando a un utilizzo fondiario corrispondente a un indice territoriale di 1,35 mq/mq.

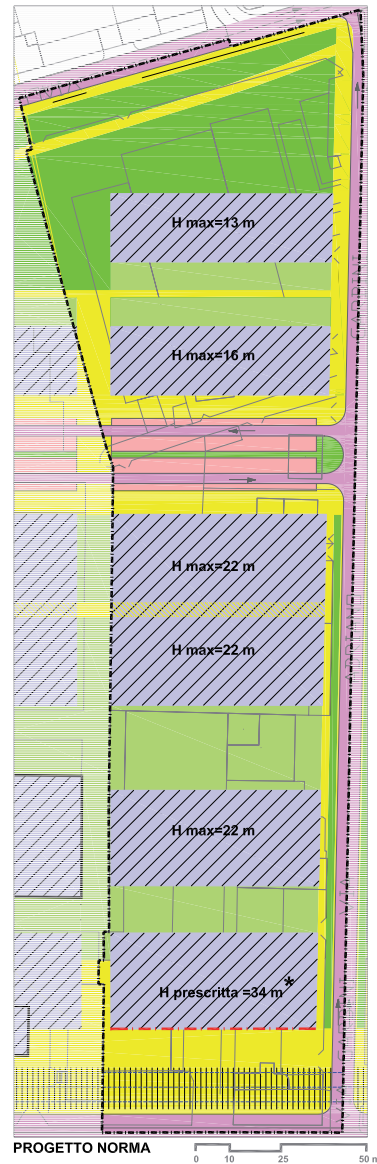
Complessivamente le trasformazioni previste per la ZAI storica interessano una superficie edificabile pari a 706.000 mq, di cui 185.000 mq residenziali (565.000 mc).



1. Zai storica, stato di fatto.
2. Zai storica, progetto.
3. Stato di fatto, veduta aerea.
4. Gli ambiti di intervento della Variante.
5. Esempio di scheda norma.



4



PROGETTO NORMA

**DIRETTIVE PROGETTO NORMA**

- SPAZI PUBBLICI PEDONALI
- VERDE PRIVATO
- TRACCIATO INDICATIVO GALLERIA MEZZO PUBBLICO

5

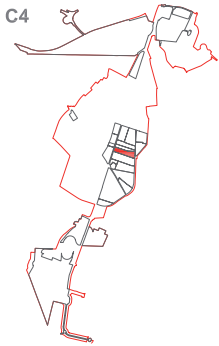


ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE

**PRESCRIZIONI E VINCOLI PROGETTO NORMA**

- AREA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
- AREE DI CESSIONE / VINCOLO DI DESTINAZIONE PER PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE DI CESSIONE PER LA VIABILITA' PUBBLICA
- AREA DI CESSIONE PER FASCIA SERVIZI ED INFRASTRUTTURE
- ALLINEAMENTO OBBLIGATORIO
- PERIMETRO DEL P.U.A.
- SERVIZI S1-S2-S3 (ART. 27 N.T.A.)

**AREA D'INTERVENTO ZTIO32 C4  
SCHEDA NORMA**



**Prescrizioni e vincoli**

**Edificabilità di diritto: 25.100 mq SLP**  
**Edificabilità massima: 25.100 mq SLP**

**Destinazioni d'uso ammesse con limitazioni o quantità obbligatorie:**

- residenziale 18 %
- direzionale
- commerciale max 20%

**Modalità di attuazione:**  
PUA

**Prescrizioni speciali:**

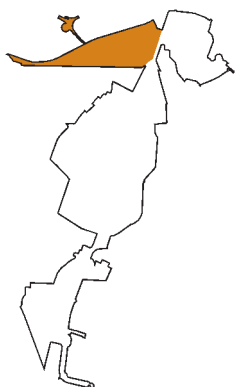
l'intervento dovrà farsi carico della realizzazione delle opere stradali e di arredo nelle aree poste al margine esterno del perimetro del PUA. Tra il Viale del Commercio e la viabilità pubblica in progetto, dovrà attestarsi un edificio a carattere residenziale.

\* E' ammessa minore distanza tra fabbricati appartenenti ad aree di intervento diverse rispetto ai minimi di cui al D.M. 1444/68 ai sensi u.c. articolo 23 L.R. 61/85.

In fase di progettazione del PUA dovrà essere individuato almeno un attraversamento pedonale pubblico o ad uso pubblico, trasversale alle aree di concentrazione volumetrica e visivamente continuo.

E' obbligatoria la realizzazione di spazi pubblici pedonali compresi tra l'allineamento obbligatorio e viale del Lavoro.





1

## Il parco ferroviario

L'area dello scalo merci di Porta Nuova in via di dismissione, occupa una superficie di ben 57 ettari in posizione strategica ai margini della città storica. Qui è prevista la realizzazione del "Parco Espositivo", una grande area verde definita sul margine nord dalla nuova stazione dell'Alta Capacità e da un edificio terziario (45.000 mc), e sul versante meridionale da una fascia residenziale (115.000 mq) a completamento e connessione con l'abitato di Golosine. L'idea del parco espositivo, secondo lo studio del consulente per gli aspetti paesaggistici Andreas Kipar (LAND srl) si rifà all'esperienza della BUGA 2005 (la Mostra nazionale di Giardini e Architettura tenuta a Monaco di Baviera), come possibile vetrina per eventi espositivi all'aperto, luogo ideale per manifestazioni floreali internazionali. Il progetto reinterpretava i vecchi tracciati ferroviari, che divengono linee guida per il disegno del nuovo parco: i binari sono delimitati da aree boscate, entro cui trovano spazio "isole" a prato, che possono ospitare padiglioni e/o aiuole floreali durante le esposizioni.

2



1. Riferimenti progettuali per il disegno del verde.
2. Foto aerea del parco ferroviario (stato di fatto).
3. Esempificazione progettuale.

3

