



# VERONA POLIS osservatorio territoriale

## “LA VERONA CHE VORREI”

### ANALISI

#### PREMESSA

**Anticamente** le città sorgevano dove la natura permetteva la vita: presenza di acqua; terreni fertili; zone riparate; snodi commerciali; luoghi difensivi.

La città rappresentava un luogo di vita, con acqua, aria, terra non inquinati.

**Rapporto politica/affari.** Le città moderne, cresciute dal 1945 ad oggi, non hanno riconosciuto l'importanza di tenere in buona salute gli elementi naturali necessari per mantenere le città un luogo di vita, ma hanno seguito i parametri dettati dall'economia e dalla politica. In questo modo, il prodotto finale della pianificazione del territorio è uscito dal rapporto tra la politica e gli affari, con gravi e dannose conseguenze per la salute pubblica.

**Inquinamento.** Il Ministero della Salute, qualche mese fa, ha reso noto il numero degli italiani che ogni anno muoiono a causa dell'inquinamento atmosferico: **oltre 34.500**. Il silenzio che accompagna questi decessi, segue anche le responsabilità delle amministrazioni locali. Le stesse che, ignorando i suggerimenti ministeriali che invitano a favorire e finanziare una mobilità pubblica ecosostenibile e a programmare reti di percorsi ciclabili e pedonali, continuano ad investire in **nuove infrastrutture viabilistiche per il trasporto privato a motore** ed a cementificare il suolo agricolo e/o verde.

**Il P.A.T. e IL P.I. della giunta Tosi.** Nonostante siano state edificate aree per una città di oltre **400.000 abitanti** e nella provincia di Verona siano stimati oltre **50.000 appartamenti non utilizzati**, dei quali, **oltre 10.000** solo nel comune di Verona, (secondo l'Istat, circa il **20%** del nostro patrimonio edilizio abitativo non è occupato. **Una quota quattro volte maggiore di quella tedesca**), nel P.A.T. sono pianificati **10.900** nuovi alloggi; e malgrado la crisi economica abbia notevolmente ridotto la domanda di edifici ad uso commerciale, terziario e produttivo, nel nuovo strumento urbanistico ne sono previsti altri **750.000 mq**.

**Il P.A.T.** prevede, nel decennio, una capacità insediativa residenziale di **5.000.000 mc**.

**Il P.I.** quinquennale ne ha potenzialmente consumati **4.293.000**.

**Il P.I.**, potenzialmente consuma, in cinque anni, quasi l'intera volumetria prevista dal programma decennale del **P.A.T.** (**oltre 3.000.000 mq**) per il settore produttivo (**2.460.615 mq**).

**Il 95% del commerciale** (**237.937 mq**), a fronte della previsione decennali del **PAT di 249.072 mq**.

Inoltre, le aree agricole collinari, paesaggisticamente più preziose e ambientalmente più fragili, non sono state salvaguardate e sono previsti **25.000 mq di residenziale ad Avesa e Quinzano**.

Hanno inoltre ritenuto opportuno destinare nuove aree all'espansione edilizia, per un ipotetico, quanto improbabile, aumento di popolazione sino a raggiungere i **300.000 abitanti nel 2021**.

In questo periodo di lunga e grave crisi economica, nasce spontanea la domanda da dove e da chi provengano i capitali necessari a realizzare una tale cementificazione del territorio.

La stessa teoria che l'edilizia favorisca l'economia è forviante, infatti, nel quinquennio **1998/2003**, l'attività edilizia è cresciuta del **+17,6%**, mentre il PIL nazionale, nello stesso periodo, è cresciuto solo del **+7,2%**.

#### LE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Va evidenziato che il P.I. ha accolto circa **350** manifestazioni d'interesse dei privati su **600** presentate.

Le manifestazioni d'interesse accolte dalla P.A.:

<b>Abitativi</b>	<b>569.650 mq</b>
<b>Commerciali</b>	<b>175.479 mq</b>
<b>Terziari</b>	<b>229.233 mq</b>
<b>Turistici</b>	<b>37.134 mq</b>
<b>Produttivi</b>	<b>68.055 mq</b>
<b>Altro</b>	<b>33.598 mq</b>

Nel comune di Verona, secondo i dati censuari, nel **2000** c'erano circa **7.500 ettari** di superficie agricola totale. Nel **2011** si è ridotta a circa **6.000 ettari** e con l'attuale pianificazione calerà ancora.

La superficie agricola trasformabile nel P.I. quinquennale, ammonta a circa **113 ettari**, che raffrontata con la previsione decennale del PAT di **168 ettari**, da sola rappresenta oltre il **67 %**.

Il territorio veronese ha una percentuale di **verde urbano inferiore al 5%** e una percentuale di zone protette fra le più basse in assoluto.

**P.U.A 242.797mq 1%      PAQE 4.803.422 mq 14%      MI 4.995.659 mq 15%**  
**Per un totale di 7.041.878 mq. Pari al 30%**

#### **PAQE**

- Nassar, Porta della Città 33.239mq
- Agorà Croce Bianca Centro Turistico Ricettivo
- Ex Opificio Tiberghien Centro Direzionale, Commerciale, Ricettivo.
- Ecoborgo Mezzacampagna 140.013 Centro Terza Età.
- Ecocittà Crocione Complesso Terziario, Direzionale, Residenziale.
- Marangona Centro Commerciale IKEA
- Nuova Contina Parco Tematico Equestre.

#### **PUA**

- Ex Magazzini Frigoriferi 12.950mq Eataly
- Ex Cartiere 73.670 Nuovo Polo Commerciale

#### **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

- Parona 1.800mq Due piani fuori terra.
- Spianà 1.750mq Tre piani fuori terra.
- Speziala 812mq Tre piani fuori terra.
- Ex Officine Adige 128.000mq undici piani fuori terra.
- Fenilon 2.850mq Due piani fuori terra.
- San Pancrazio 5.582mq Tre piani fuori terra.
- Valpantena 4.622mq Due piani fuori terra.
- Valpantena 2.100 Tre piani fuori terra.
- Pantheon /30mq Due piani fuori terra.
- Bassona 8.100mq Quattro piani fuori terra.

#### **CONCLUSIONI DELL'ANALISI**

##### **Dovrebbero essere cancellati i seguenti progetti del PAQE:**

- 1) L'ex Opificio Tiberghien a Borgo Venezia.
- 2) L'Agorà della Croce Bianca.
- 3) L'Ecocittà del Crocione, sulla strada Verona-Peschiera.
- 4) Le Porte della Città al Nassar di Parona.
- 5) L'Ecoborgo di Mezzacampagna (seminario di San Massimo).
- 6) La nuova Contina a Verona sud.

##### **A Verona sud dovrebbero essere rivisti i seguenti progetti:**

- 1) Ex Officine Adige.
- 2) Ex Manifattura Tabacchi.
- 3) Ex Scalo merci della ferrovia.
- 4) Polo Commerciale di fronte alla fiera.
- 5) IKEA alla Marangona.

**Dalla volumetria prevista dal Piano degli Interventi dovrebbero essere eliminati: 110.624 mq**, di cui **67.556 mq** residenziali e **43.068 mq** commerciali, terziari.

**I circa 10.000 appartamenti sfitti**, dovrebbero essere messi nelle condizioni di essere utilizzati attraverso incentivi per il restauro e/o pesanti oneri per coloro che li lasciano colpevolmente vuoti,

## PROPOSTE

**Il blocco della nuova espansione edilizia** che oltre che consumare del prezioso terreno verde, sfrangia disordinatamente il tessuto urbano della città con conseguenze negative sia per la mobilità che per i servizi.

### Sistema del verde

- a) Fascia verde di collegamento dei forti austriaci, dal forte Chievo sino a Forte Santa Caterina (primo campo trincerato), quale corridoio naturalistico-monumentale.
- b) Grande parco piantumato allo Scalo Merci della Ferrovia.
- c) Parco delle Mura
- d) Parco dell'Adige (quello del professor Sandro Ruffo)
- e) Parco della collina.
- f) Parco della Spianà progettato dall'architetto Rudi;
- g) Area verde e pedonale in ogni quartiere periferico.
- h) L'attuazione di una zona sportiva e per il tempo libero da collegarsi con il centro del Coni.

### Sistema della Mobilità

- a) Tramvia elettrica che da Verona est, provenendo da San Bonifacio, segue il percorso esterno delle mura magistrali, sbocca in via Pallone, attraversa Piazza Bra, percorre Corso P. Nuova; un ramo si dirige verso Verona sud, un altro verso stazione-stadio-Borgo Milano ed un terzo verso Borgo Trento.  
Un ramo collega Grezzana con Verona.  
Un ramo raggiunge la Valpolicella, Affi e Garda.  
Un ramo prosegue verso l'aeroporto Catullo.
- b) Parcheggi scambiatori all'esterno del tessuto urbano storico.
- c) Sistema di percorsi ciclabili.
- d) Sistema di minibus elettrici che dai parcheggi scambiatori si collegano con il centro storico.
- e) L'intero centro storico (compresa Veronetta) e le aree centrali dei borghi periferici. pedonalizzate.
- f) Borgo Trento, Cittadella, valverde, San Bernardino e San Zeno, Zone a Traffico Limitato.

### Le eccellenze collegate dalla tramvia elettrica e/o minibus elettrici

- 1) Fiera.
- 2) Aeroporto.
- 3) Stazione.
- 4) Poli scolastici Polo museale e culturale.
- 5) Polo universitario.
- 6) Polo della Giustizia.
- 7) Polo dell'Innovazione in collaborazione con gli istituti universitari di ricerca alla Marangona.

## LE CASERME

**L'ospedale Militare** (corso Porta Palio) potrebbe essere la sede succursale di uno o più grandi musei internazionali (Ermitage, Louvre, D'Orsay, British Museum, National Gallery, Metropolitan, MoMa, Guggenheim, Alte Pinakothek, Prado, Thyssen Bornemisza, etc...) per ospitare alcune delle loro opere artistiche a rotazione (hanno i depositi pieni); e ricevere buona parte del patrimonio artistico ora contenuto a Castelvechio, sia quello esposto nelle sale che quello collocato nei depositi. In questo modo sarebbe possibile riprendere l'originale allestimento architettonico come l'aveva progettato l'architetto Carlo Scarpa e mantenuto dal compianto direttore professor Licisco Magagnato.

**Il Campone** (via del Fante) potrebbe ospitare la Corte d'appello e realizzare una Cittadella della giustizia.

**La Rossani**, (via del Minatore) considerata la vicinanza con il Tribunale e la facoltà di legge, sarebbe idonea a ricevere gli uffici dei professionisti della giurisprudenza e ospitare servizi adeguati.

**La Quarta ORE** (tra ponte Catena e ponte Risorgimento) sarebbe adatta a trasformarsi in una porzione di città, con residenza convenzionata, negozi di vicinato, alloggi per anziani autosufficienti, spazi comuni, teatro-auditorium, palestra, etc...

**La Li Gobbi** (corso Porta Palio) potrebbe ospitare la sede della Polizia municipale.

**Alla Busignani**, (piazza Pozza), **alla San Bernardino** (circ. Maroncelli) **ed al palazzo Pianell** (zona Scalzi) si potrebbero realizzare alloggi di edilizia convenzionata.

**Alla Trainotti**, (via xx settembre) considerata la vicinanza con il polo universitario, sarebbe opportuno creare una foresteria e alloggi per studenti.

## GLI EDIFICI STORICI

**L'Arsenale;** La sua ristrutturazione dovrebbe essere limitata ad un corretto intervento conservativo delle attuali strutture. La corte ovest e corte centrale sedi del museo di scienze naturali; la corte est sede del museo del Risorgimento e per attività estemporanee per la cittadinanza. Gli spazi verdi a disposizione dei cittadini.

**Castel San Pietro** sede di una scuola di recitazione, di scenografia e di attività relative allo spettacolo ed alle attività artistiche.

**Colle San Pietro:** Palazzo Fontana e San Siro e Libera sede del museo archeologico.

**Villa Francescatti,** ostello per la gioventù e sede dell'orto botanico

**Caserme Passalacqua e Santa Marta; sedi universitarie.**

**Villa Pullè** come centro di accoglienza

## GLI ITINERARI

**Itinerario museale:** La Tomba di Giulietta per gli affreschi, la Gran Guardia sede di esposizioni estemporanee, il Museo lapidario Maffei, Castelvecchio, riportato all'assetto originale progettato dall'architetto Scarpa, l'Arsenale, quale sede del museo di scienze naturali e l'ospedale Militare, che potrebbe essere la sede succursale di uno o più grandi musei internazionali. I Palazzi Scaligeri (ex Tribunale) sede della Galleria d'Arte Moderna.

**Itinerari archeologici nel centro storico:** la Postumia, riportata alla luce sino alla Chiesa di Santa Anastasia, con riposizionamento originale dell'Arco dei Gavi, Percorso ragionato di collegamento dei vari reperti romani e medievali ritrovati in via Dante, Piazza Viviani ed altri.

La creazione di un ampio sito archeologico in città, con la messa in luce della Postumia, il riposizionamento originale dell'Arco dei Gavi, la riapertura dei ritrovamenti romani e medioevali della zona

**Valorizzazione del rione di San Giovanni in Valle:** strutturando gli itinerari storico culturali che collegano Corte del Duca con San Giovanni in Valle, Villa Francescatti, le mura scaligere, San Zeno in Monte e via Scala Santa.

## IL FIUME ADIGE

Il fiume Adige. Verona nasce sulle rive dell'Adige. Prima dei romani era adagiata sotto Colle San Pietro, poi nell'ansa del fiume.

Dall'Adige Verona ricavava i mezzi per vivere: La stessa forma della città è stata determinata dal percorso del fiume.

Esiste un rapporto diretto e naturale tra il tessuto urbano di Verona e l'Adige, da cui

Nella città romana, medievale, sino a quella di fine del 1800, il tessuto viario urbano terminava con strade che arrivavano al fiume. Fiume inteso come fonte di vita.

Durante la dominazione veneziana, l'Adige ha rappresentato il maggiore e più usato canale di comunicazione tra Verona e Venezia.

Le fonti di acqua potabile erano tutelate, così come erano protetti e curati tutti i corsi d'acqua per mantenere un equilibrato sistema idrogeologico.

**Sino alla fine del 1800** tra la città e la natura in cui era inserita, si era mantenuto un equilibrato rapporto, anche se spesso le forze della natura invadevano, con la forza distruttiva delle acque dell'Adige, la città che si era appropriata delle loro zone di esondazione.

Anni delle alluvioni: 589, 1195, 1239, 1512, 1568, 1835, 1868, sino a quella devastante del settembre 1882.

Ci furono lavori agricoli a monte della città che modificò l'idrografia del fiume.

**Il 17 settembre 1882** oltre i due terzi di Verona erano sommersi dall'acqua; le barche non riuscivano nemmeno a passare sotto gli archi di porta Borsari. Al ponte Pietra l'acqua aveva raggiunto l'altezza di 4 metri e 50 sul segnale di guardia, mentre la stima della velocità della corrente era di 20 km/h.

**Allora,** non si valutò di intervenire a monte, ripristinando l'antico equilibrio idrogeologico e progettando aree di esondazione, ma si preferì considerare il fiume un elemento della natura negativo, da imbrigliare e magari sopprimere. Così fu messo in sicurezza canalizzandolo con la costruzione dei muraglioni e l'interramento del canale dell'Acqua Morta.

**Da quel momento l'Adige fu considerato un elemento inopportuno,** che occupava inutilmente spazio e che al massimo poteva servire come scarico delle acque fognarie della città e dei rifiuti.

**La città iniziava a perdere la caratteristica di luogo di vita** per trasformarsi in una piattaforma che si valorizzava economicamente sulla base del valore delle aree e sulle attività e funzioni che ospitava.