

Spett.
Comune di Verona
Pianificazione Territoriale

Verona 17 marzo 2026

Oggetto: relazione illustrativa di accompagnamento alla presentazione del progetto di PUA relativo al recupero dell'area ex opificio Tiberghien, sito in Verona, Via Unità d'Italia, di proprietà di Verona 2007 srl, Verona Invest srl e Aspiag srl;

Considerazioni generali

Il sito che si configura come una delle maggiori aree ex industriali degradate di Verona, si inserisce con precisa definizione perimetrale, data dalla completa recinzione della proprietà, in un contesto urbano del tutto centrale rispetto all'espansione di questa parte di città e quindi perfettamente facente parte dell'ormai diffuso fenomeno della ricerca di rigenerazione urbana.

L'ambito dell'ex sito industriale Tiberghien rappresenta una importante parte di città all'interno del quartiere di San Michele con il suo espandersi a isolato per una vasta superficie, tra le vie Unità d'Italia a sud, Via Tiberghien a est, il sedime interrato di scorrimento del corso d'acqua Fiumicello a nord e via del Capitel a ovest.

Nel corso degli anni, con il venire meno della funzione produttiva, l'originale omogeneità della consistenza della proprietà immobiliare del complesso si è trasformata, suddividendosi in varie proprietà e ora la porzione considerata rappresenta solo una parte, non maggioritaria, dell'originale intero complesso.

Il recupero urbanistico dell'area in interesse è fissato nei contenuti della Scheda Norma RA 28 della Variante 23 del 28 novembre 2019 al Piano degli interventi, la quale recepisce quanto previsto dalla scheda 21 bis relativa alla seconda variante al PAQE, Piano d'Area "Quadrante Europa", strumento di pianificazione della Regione Veneto approvato con delibera della Giunta n 3446 del 7 novembre 2006.

A seguito di imposizione di vincolo diretto e indiretto posto sull'area di proprietà dalla Soprintendenza di Verona, sono stati autorizzati dalla stessa Soprintendenza in fase successiva distinti interventi di recupero edilizio e funzionale, specificatamente per Vincolo Diretto Prot. n 26502 del 4 novembre 2016, per Vincolo Indiretto Prot. 21171 del 11 ottobre 2016.

Come da autorizzazioni ottenute nel gennaio 2017 si è proceduto alla demolizione di quasi tutti i fabbricati gravati da vincolo indiretto, esclusa una porzione di proprietà ancora in piedi, aderente ad un più ampio fabbricato di altra proprietà prospiciente la schiera dove trova posto la ciminiera.

La demolizione ha consentito anche una vastissima opera di bonifica e risanamento ambientale del sito e attualmente l'area si presenta nella sua originale forma triangolare del tutto perimetrata da murature originali e con la sola presenza al suo interno dei due fabbricati sottoposti a vincolo diretto, corrispondenti nell'attuale schema di PUA, alle UMI 1 e 2.

L'immagine generale dell'attuale degrado dei due fabbricati è di tipo antropico, dato dalla completa e annosa assenza di manutenzione, combinata agli effetti degli atti vandalici compiuti nel tempo su tutte le strutture presenti.

Alla luce della situazione normativa e delle caratteristiche formali dei luoghi, l'intervento di recupero si articola quindi su un impianto progettuale delineato dal mantenimento e il riutilizzo funzionale dei due corpi di fabbrica vincolati a cui si accompagnerà la costruzione delle nuove volumetrie, in osservanza dei parametri urbanistici e edilizi vigenti e del vincolo secondario gravante sull'intero compendio, con nuove architetture funzionali a mantenere la percezione di unitarietà compositiva dell'intero complesso, assieme alla migliore protezione dei caratteri distintivi degli edifici sottoposti a tutela diretta.

Linee generali del progetto

In fase di redazione del PUA l'area è stata suddivisa in UMI, ad ognuna delle quali è stata assegnata una diversa consistenza e destinazione d'uso, come da dati contenuti nella Scheda Norma RA 28, modificati come da schema di Flessibilità approvata secondo art.4 delle NTO (PG.449638 del 30 dicembre 2021) e rivisti come da art. 159 NTO, quindi con dati di progetto PUA che prevedono la destinazione d'uso abitativa UT1, la destinazione d'uso commerciale UT2 . destinazione d'uso direzionale UT3. . destinazione d'uso per attrezzature collettive pubbliche o a uso pubblico UT6, distribuite nelle diverse UMI, così come definito nella scheda generale dei dati allegata.

La nuova documentazione tecnico progettuale è stata redatta alla luce di una serie di specifiche e pareri pervenuti dagli uffici e dai diversi enti che hanno rilasciato i dovuti pareri, in particolare:

. in relazione al parere rilasciato dalla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Verona (prot. 0013957 del 13 maggio 2022), della successiva comunicazione del Comune di Verona di favorevole valutazione delle integrazioni ricevute, con rinvio alla Soprintendenza della documentazione aggiornata, Protocollo n 0247727/2023 del 30 giugno 2023 e della successiva comunicazione di presa d'atto della stessa Soprintendenza, inviata dal Comune di Verona con Protocollo n 0284280/2023 del 27 luglio 2023;

. in relazione al parere rilasciato dalla Direzione Commercio del Comune, Fascicolo 06.02/259/2022, con cui è stato stabilito che la superficie commerciale presente nel progetto di PUA forma Parco Commerciale e quindi Grande Struttura di Vendita;

Antonio Moretti
a r c h i t e t t o

. in relazione alla richiesta di verifica ai disposti del PI/Variante 29, con particolare riferimento alle previsioni della scheda norma applicate alle carature di progetto e alla definizione dell'ambito, contenuta nella Comunicazione con Protocollo n 0378990/2023 del 13 ottobre 2023;

Si conferma che l'impianto progettuale e i contenuti della proposta di PUA, sia per le quantità edificabili che la qualità delle destinazioni d'uso ammesse, sono coerenti alle previsioni tecniche e normative contenute nella Scheda Norma RA28 allegata alla Variante 23 del Comune di Verona e rappresentano la somma dei dati relativi ad ognuna delle sei UMI in cui è stata suddivisa la superficie di intervento, che ricade in Zona D di Completamento e sono stati individuati a seguito dell'applicazione delle vigenti norme NTO relative alla flessibilità, così come da tabella allegata, facenti riferimento all' art. 4 e art. 159.

Il dimensionamento degli standard urbanistici viene soddisfatto con la previsione di costruire parte dei P2 al piano interrato delle diverse UMI e con la computazione anche della superficie dell'opera di sostenibilità nel calcolo del verde urbanistico.

In particolare per quanto riguarda i parcheggi P1 e P2, va specificato che alla luce delle mappe editate dall'Autorità di Bacino Alpi Orientali e dell'ultimo attestato di rischio idraulico, la stessa Autorità ha rilasciato parere favorevole all'adozione del PUA con la previsione di :

. per le UMI 2 e UMI 4 trovandosi all'interno della zona R2 della mappatura redatta dall'Autorità di Bacino, zona dove non è consentita la costruzione di piani interrati, a differenza della proposta di PUA presentata, ora non si prevede la costruzione di nuovi piani interrati, ma le consistenze relative agli standard P1 e P2 di questi ambiti, vengono previste tutte all'interno della UMI 6.

In particolare:

UMI 2 . standard P1 P2 (da realizzare mq 2649,40) ora pari a zero;

UMI 4 . standard P1 P2 (da realizzare mq 3828,20) ora pari a mq 929,57 da realizzare al piano terra;

UMI 6 . standard P1 P2 (da realizzare mq 1443,60) ora pari a mq 420,20 da realizzare al piano terra e mq 1023,40 da realizzare in interrato

la nuova proposta prevede la realizzazione di parcheggi a raso UMI 4 mq 929,57

. UMI 6 mq 420,20 e interrati UMI 6 mq 6571,20 mantenendo le previsioni progettuali già riportate nella tabella generale.

. è stato allegato il nuovo attestato di rischio idraulico, con studio di modellazione idraulica, composto da relazione, planimetrie di riferimento e profili con la dimostrazione della quota di sicurezza da dare agli interventi che ricadono in zona pericolosa, ai sensi del PGRA. (All. 03 . 02 . da 00 a 09 e relazione)

. sono state anche allegate le nuove tavole di PUA esplicative della diversa distribuzione dei P1 e P2 all'interno delle diverse UMI, assieme alle tavole dell'Autorità di Bacino, collegate al PGRA, con evidenziati gli ingombri dei manufatti di progetto, sia ai piani interrati che alla quota di terra. (All. 06 . 01. 01 e 06 . 02 . 01-04-16-17)

La realizzazione delle opere sarà suddivisa a stralci, con:

. stralcio 1 . realizzazione delle due nuove rotonde da costruire su Via Unità d'Italia e su Via Tiberghien e della nuova strada di collegamento tra queste, opere che verranno eseguite sia su sedime di area privata, con successiva cessione al comune e sia su sedime di area pubblica.

E' da sottolineare che l'intero collegamento tra le diverse UMI è assicurato dalla presenza di ulteriori porzioni viabilistiche di quasi solo utilizzo ciclopedonale, con le quali va a definirsi l'intero anello viario presente all'interno dell'ambito di intervento.

. stralcio 2 . Realizzazione dell'opera pubblica, che rappresenta una modifica di servizio di tipo urbano all'interno di area comunale e la sua esecuzione consentirà la realizzazione di diversi servizi alla collettività, a prescindere se si realizzerà l'ipotesi contenuta e dettagliata nel progetto di PUA depositato, oppure si procederà con la previsione contenuta nel brogliaccio progettuale allegato, il tutto come opera di sostenibilità prevista nella scheda norma.

. stralcio 3 . realizzazione degli standard a parcheggio P2 e Verde Pubblico previsti all'interno delle diverse UMI che compongono il progetto di PUA, i quali verranno eseguiti autonomamente all'interno di ogni unità ed avranno vincolo di uso pubblico;

Relativamente al dimensionamento della superficie dei parcheggi a raso presenti, questa è stata un po' ridotta in ragione dell'aumentata superficie delle aree con presenza vegetale, sia di inerbimento e sia per la piantumazione di nuove alberature, anche se con la recente determinazione assunta da parte degli uffici della Pianificazione e del Commercio del comune, i quali hanno stabilito che si tratta di grande struttura di vendita con CU alto, serve maggiore superficie di parcheggio.

Per questa ragione all'interno delle UMI dove è presente la destinazione commerciale, è necessario prevedere l'utilizzo di grandi aree interrato da destinare a parcheggio, distribuite anche su più piani interrati, alcuni sottostanti il fronte prospiciente la Via Unità d'Italia, dove però negli spazi permeabili è stato previsto un consistente sistema di massa verde con il quale rendere omogenea la visuale dall'esterno e assolvere alla funzione di arredo urbano.

Per questa ragione nelle aree a parcheggio a raso delle UMI 1 e 3 la piantumazione delle specie ad medio fusto, dovrà necessariamente avvenire all'interno di apposite vasche rialzate dal piano di calpestio.

Da considerare anche che il numero dei parcheggi a raso presenti è di poco superiore a quello occorrente a soddisfare le quote per handicap, le quote rosa e per la ricarica dei mezzi elettrici.

Il vincolo della VS viene ampiamente soddisfatto.

All'interno delle norme tecniche relative al progetto di PUA, sono state allegate tutte le prescrizioni contenute nei decreti di tutela, con un capitolo contenente le linee di indirizzo progettuale da assegnare ai due fabbricati aventi vincolo primario.

E' previsto che il progetto del PUA sarà inviato alla Soprintendenza Archeologica, assieme alla nomina di archeologo professionista, il quale in fase di escavazione delle diverse aree interrato di pertinenza, assista l'opera al fine di verificare la presenza eventuale di reperti riconducibili a strutture e tombe di epoca romana.

Per l'esecuzione dei diversi stralci verranno richiesti differenti permessi di costruire, per le opere stradali, per l'opera di compensazione e per l'esecuzione delle opere a standard per ogni singola UMI.

Il Progetto

Il progetto del PUA prevede quindi di recuperare l'intero ambito di proprietà suddividendolo in unità minime di intervento, ognuna con superficie e destinazione assegnate:

UMI 1 con fabbricato esistente gravato da vincolo diretto
Destinazione d'uso UT2 Commerciale

Si tratta di un fabbricato con vincolo primario dai beni culturali di forma triangolare, posto sull'estremo lato est della proprietà, fortemente caratterizzato e dalla presenza di una elegante facciata che da su Via Unità d'Italia, venuta alla luce a seguito della demolizione di un altro fabbricato e dalla maglia portante interna, fatta di colonnine tonde in ghisa poste a sostegno di travature reticolari su cui monta la struttura di copertura a shed.

Assai evidente un alto tasso di ossidazione e arrugginimento generalizzato degli elementi metallici, la presenza di elementi impropri alla struttura portante originale e peggio la mancanza di molti tiranti di collegamento tranciati e asportati nel tempo.

La grande superficie di copertura è collassata e crollata a terra in diversi punti e molte altre ampie sue parti sono danneggiate con progressiva perdita di massa a cui va aggiunta la condizione della struttura muraria perimetrale, dove sia all'interno che all'esterno si evidenzia la caduta degli intonaci e la vasta presenza di efflorescenze dovute all'umidità creata dalle infiltrazioni.

L'intenzione progettuale è di utilizzare questa suggestiva area come spazio commerciale, con accessori posti in posizione attigua agli angoli della pianta triangolare e di attuare un ampliamento sul lato ovest, recuperando una campata della struttura metallica portante originaria, che si sarebbe potuto, ma che si è mantenuto per garantire una migliore tenuta statica all'insieme, ancora presente e recuperabile anche se è in parte collassata.

UMI 2 con fabbricato esistente gravato da vincolo diretto
Destinazione d'uso UT2 commerciale. UT3 Terziario

Si tratta della schiera di edifici con vincolo primario dei beni culturali, che compongono il fronte ovest dell'attuale piastra produttiva del vecchio stabilimento che si affaccia sul percorso interno, con direttrice nord / sud e al cui interno è posizionata la grande ciminiera, l'elemento simbolo dell'ex opificio.

In questi spazi trovavano posto la sala esposizione dei prodotti e dei campionari ma in gran parte era utilizzata come centrale termica di alimentazione all'intero sito.

Composta da più corpi di fabbrica in aderenza tra essi si sviluppa quasi per intero su due piani fuori terra, tranne una porzione che non ha il solaio intermedio e un'altra con sviluppo del solo piano terra.

Sono corpi di fabbrica differenti con tipologie costruttive, dimensioni e composizione di facciata diverse l'uno dall'altro e anche i piani di calpestio al piano terra di ogni unità edilizia sono impostati ad una quota diversa, seguendo l'andamento inclinato del calpestio dell'area esterna sull'asse nord / sud.

La proposta di progetto prevede il riutilizzo delle diverse unità edilizie che compongono la schiera assegnando una destinazione commerciale e a terziario alle superfici, con il mantenimento dell'attuale andamento di copertura a shed e il recupero dell'importante impianto compositivo della facciata ovest, dal cui fronte accederà il percorso ciclopedonale proveniente dal centro del quartiere e su cui prospetterà lo spazio pedonale di incontro. La facciata est correrà in aderenza all'edificio commerciale adiacente, recuperando solo per piccole porzioni una nuova composizione tra vuoti e pieni.

UMI 3

Destinazione d'uso UT2 Commerciale

L'area di pertinenza di questa unità di intervento si sviluppa lungo l'asse stradale di Via Unità d'Italia, con ad ovest l'unità edilizia di archeologia industriale UMI 2 , a nord confinando con il nuovo percorso ciclopedonale e affacciandosi a est sul nuovo braccio viario di collegamento tra Via Unità d'Italia e Via Tiberghien.

Il fabbricato da costruire ospiterà una piastra commerciale per media struttura di vendita alimentare a pianta rettangolare, con il prospetto su Via Unità d'Italia caratterizzato da facciata lineare ma con ampia apertura vetrata, il prospetto sulla nuova arteria viaria a est caratterizzato dalla presenza in alcuni tratti di tamponamento a forma di shed, a evocare la presenza di questo tipo di corpo illuminante sulla copertura, mentre sul lato a nord l'affaccio sulla pista ciclopedonale sarà con muratura continua con un ordine di aperture. Non c'è affaccio a ovest perché vi è una sostanziale aderenza con il fabbricato UMI 2.

UMI 4

Destinazione d'uso UT1 Abitativo. UT2 commerciale. UT3 Terziario

La proposta planivolumetrica prevede la costruzione di un edificio di ampia superficie il quale si svilupperà sostanzialmente all'interno del sedime dell'attuale fabbricato che sarà abbattuto e con la previsione di ospitare funzioni abitative, commerciali e terziarie.

UMI 5

Destinazione d'uso UT6 Attrezzature Collettive

Anche per questo edificio che ospiterà una struttura residenziale collettiva, si prevede una proposta planivolumetrica caratterizzata da uno sviluppo su diversi corpi di fabbrica di altezze differenti.

UMI 6

Destinazione d'uso UT3 Terziario

La previsione planivolumetrica di questo edificio è di uno sviluppo su due piani fuori terra, così da ben inserirsi e dialogare armonicamente sia con la nuova piastra commerciale e sia con la storica presenza della schiera originaria posta a ovest, a cui andrà in aderenza al solo piano terra, contenendo funzione terziaria.

Considerazioni conclusive

Il recupero della porzione dell'ambito ex Opificio Tiberghien rappresenta una forte azione di risanamento urbano e di ricucitura di un importante ambito cittadino, ma anche la creazione di un luogo di forte socializzazione e di integrazione con il quartiere di San Michele.

Ciò grazie anche alle nuove previsioni di viabilità carrabile e ciclopedonale con cui verranno agevolati i flussi di spostamento verso le nuove funzioni urbane previste nel nuovo sito e saranno attratte anche dalla nuova zona pubblica destinata a verde e spor.

