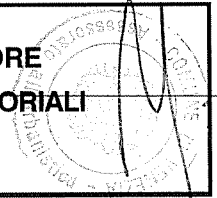


COMUNE DI VENEZIA  
assessorato all'urbanistica  
1994

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE PER LE ZONE TERRITORIALI  
OMOGENEE DI TIPO " A "



4

4

ORIGINALE

20

## RELAZIONE

### UFFICIO DI PIANO

PROGETTISTI: coordinatore arch. Stefano Petris

arch. Sandro Baessato

arch. Oscar Girotto

arch. G. Battista Rudatis

arch. Fabio Scasso

COLLABORATORI : Michele Ameruso

Laura Barbato

Luca Barison

Danilo Bisello

Nicola Rossi

Annamaria Zizzi

**CentroDoc**



**ME74**

0011.22.5.0.00.1 - ME74

strumento

**V.P.R.G. per i Centri Storici Minori della Terraferma**

elaborato

**4.4**

fase / rev

documento

**versione d / 0 Relazione**

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

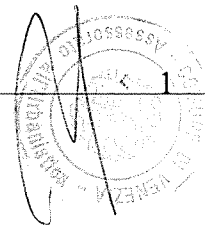
L' ASSESSORE ALL'URBANISTICA

ADOZIONE: del C.C. n° 176 del 19/20-9-1994

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEL C.C: n° 237 del 30/31-10-1995

APPROVAZIONE DEL. G.R.V.: n°4488 del 16-12-1997

Allegato all'atto deliberativo del Consiglio Comunale n°176 del 19/20-09-1994 esecutivo il 26-10-1994 (prot. gen. n° 085583 del 23-06-1994).

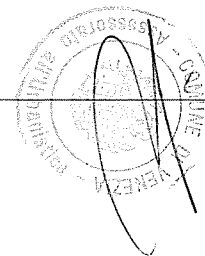


# COMUNE DI VENEZIA ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

## VARIANTE AL PRG PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO "A" DELLA TERRAFERMA

### RELAZIONE

a cura di	arch. Sandro arch. Oscar arch. Stefano arch. G.Battista arch. Fabio Anna M.	Baessato Giroto Petris Rudatis Scasso Zizzi
Editing informatico:	Daria Lucia	Mainardi Sechet



## PROGETTAZIONE URBANISTICA

Progettisti: Coordinatore

arch. Stefano	Petris
arch. Sandro	Baessato
arch. Oscar	Giroto
arch. G.Battista	Rudatis
arch. Fabio	Scasso

Collaboratori tecnici:

Michele	Ameruoso
Laura	Barbato
Luca	Barison
Danilo	Bisello
Nicola	Rossi
Anna M.	Zizzi

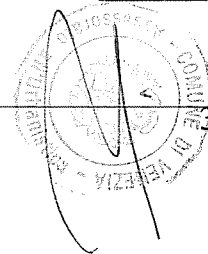
## RELAZIONE STORICA

a cura di

Anna Maria Zizzi

hanno collaborato inoltre:

Alessandra	Cattelan
Ivano	Laggia
Franca	Siviero B.



## INDICE

### PREMESSA

Gli obiettivi generali

### PARTE PRIMA

I contenuti della Variante e gli obiettivi specifici

- 1) - La formazione della Città di Terraferma e i criteri di impostazione del piano
- 2) - Note storiche sulla formazione dei nuclei antichi periferici
- 3) - Linee e tipi di intervento previsti

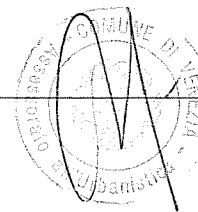
### PARTE SECONDA

La struttura della Variante

- 1) - Le analisi
- 2) - Le tavole di progetto
- 3) - Il dimensionamento della Variante
- 4) - Le norme di attuazione
- 5) - La relazione.

### ALLEGATI

Elenco elaborati  
Tabella zona "A"



## - PREMESSA

### Gli obiettivi generali

Il P.R.G. vigente (Variante Tecnica) derivato da una serie di varianti parziali e/o settoriali apportate al Piano adottato nel 1959 e successivamente approvato nel '62, proprio per la sua natura di strumento tecnico di sintesi, non ha modificato la obsoleta concezione urbanistica che stava alla base del Piano originario.

Infatti le tematiche della conservazione del recupero e del riuso che la cultura urbanistica ha elaborato negli ultimi decenni non trovano riscontro nello strumento urbanistico vigente.

Nel processo di revisione del P.R.G. che l'Amministrazione Comunale ha iniziato con la adozione della V.PR.G per il Centro Storico di Mestre e della V.PR.G per "la città giardino di Marghera" si esplicita la nuova filosofia a cui è pervenuto il dibattito urbanistico intorno al tema della salvaguardia e conservazione del patrimonio storico e ambientale.

Vale la pena ricordare in sintesi alcune conclusioni cui è pervenuto il dibattito culturale intorno a questi problemi:

a) in primo luogo sembra ormai stabilmente acquisito il principio che sono meritevoli di conservazione non solo i singoli edifici di interesse storico artistico ma tutti gli edifici riutilizzabili nei nuclei antichi della città, anche se privi di interesse. Si tende in concreto al recupero del tessuto urbano nel suo complesso, al fine di conservare non solo la identità storica ma anche l'assetto morfologico di intere parti di città.

L'intervento quindi cambia di scala, passa cioè da edilizio ad urbanistico, con un ben più significativo campo di applicazione. Infatti oggi la conservazione, viene intesa in una accezione molto più ampia che nel passato, cioè come conservazione del tessuto urbano costituito da tutti gli edifici recuperabili indipendentemente dalle singole valenze artistiche, tipologiche e dell'epoca storica a cui appartengono.

b) In secondo luogo si tende a coinvolgere nell'azione conservativa urbana tutte le strutture fatiscenti indipendentemente dalla loro destinazione d'uso; in una ottica chiaramente orientata a privilegiare il recupero e/o il migliore utilizzo del territorio già urbanizzato rispetto alla espansione di nuovi insediamenti, che consumano territorio.

Questi principi, che la L.R. 61/85 nel suo dispositivo legislativo ha sostanzialmente recepito (vedi in particolare l'art.1 e l'art.28), rappresentano la filosofia urbanistica che sta alla base della revisione del PRG della Terraferma mestrina.

Le parti del territorio di Terraferma relative ai nuclei storici periferici, individuate nell'atlante dei Centri Storici della Regione in applicazione alla L.R. 80/80, e nel P.A.L.A.V., hanno trovato un loro primo riconoscimento di Z.T.O. di tipo A, con la recente V.PRG per la Terraferma adottata con delibera del C.C. n. 60 nel 1993 tramite una norma di salvaguardia di carattere generale tendente ad impedire processi di trasformazione di tipo edilizio ed urbanistico.

Con la presente variante si intende pianificare ogni singolo nucleo storico nella scala 1:2000 con indicazione di carattere puntuale, in modo da definire edificio per edificio, gli interventi e gli usi possibili, valorizzare gli elementi di carattere ambientale, proporre una riqualificazione dell'assetto morfologico dei diversi tessuti urbani. I criteri e le metodologie assunte per la redazione di questa variante derivano e si uniformano alla V.PRG del Centro storico di Mestre, per cui tutta una serie di elaborazioni ne fanno riferimento esplicito, compresa questa relazione.

La presente Variante, che comprende i nuclei di:

- A 1 Tessera
- A 2 Favaro Sud
- A 3 Favaro Nord
- A 4 Dese Sud
- A 5 Dese Nord
- A 6 Carpenedo
- A 7 Marocco
- A 8 Zelo
- A 9 Trivignano
- A 10 Asseggiano
- A 11 Chirignago

sostituisce per la parte di territorio, dalla stessa conterminato, la V.PRG del '93, senza peraltro modificarne sostanzialmente i rapporti dimensionali proponendosi in definitiva di:

- superare inadeguatezze e ritardi, che hanno prodotto gravi e spesso irreparabili danni al patrimonio storico, adeguando gli strumenti urbanistici alle esigenze di salvaguardia e recupero dei nuclei storici periferici;

- fornire indicazioni specifiche edificio per edificio ed area per area, in modo da regolare con sufficiente precisione l'assetto del centro, senza la necessità di sottoporlo interamente a Strumento Urbanistico Attuativo.

Sinteticamente, infine, obiettivi fondamentali della Variante sono:

- 1) la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei storici periferici nel loro assetto morfologico, tipologico, architettonico, ambientale e funzionale;
- 2) la riorganizzazione della circolazione pubblica e privata, nei suoi differenti livelli, pedonale, ciclabile, automobilistico;
- 3) la definizione di un nuovo assetto urbano, conseguibile attraverso le indicazioni del piano.

Questa relazione illustra l'impostazione culturale, i criteri metodologici, le procedure tecniche attraverso cui la Variante al PRG risponde a questi obiettivi.



## PARTE PRIMA - I CONTENUTI DELLA VARIANTE E GLI OBIETTIVI SPECIFICI

### 1 - La formazione della città di terraferma e i criteri di impostazione del piano.

La città moderna nasce dalla progressiva affermazione della macchina nell'industria e nei trasporti e, nella gran parte dei casi italiani ed europei, implica la parziale trasformazione di quella antica su cui si innesta, che subisce travolgimenti nelle sue regole di tracciato, scala, relazione.

Il processo iniziato da noi verso la metà dell'800, si è andato esaurendo nell'ultimo ventennio quando, con modalità e coerenza diverse da luogo a luogo, emerge con forza crescente il problema dell'identità storica e della tutela ambientale, in precedenza offuscato dal mito dell'efficienza che assillava la teoria e che assecondava spesso, nella pratica, il senso degli affari.

Da allora, la città moderna non è più quella più nuova che, sulla spinta di bisogni sempre più pressanti di mobilità, consumi, produttività, rincorre "lo spirito del tempo" abbacinato dalle tecnologie che possono soddisfarli.

Essa è invece quella in cui il bisogno di futuro non cancella quello del passato e che riesce a ricomporli assieme con il dovuto discernimento, sanando quanto più possibile gli errori e le tensioni morfologiche e organizzative fin qui prodotti.

Questa diversa impostazione culturale chiude un intero ciclo dell'urbanistica moderna, che diventa quindi storia e ne apre invece un altro dove la questione centrale è quella della relazione e compatibilità tra le parti più antiche superstiti e le parti prodotte dalla passata modernità, durata fino ad un ieri, difficile da precisare in modo univoco con una data, ma certo utile per fare un inventario dei valori che essa ha prodotto e che vanno assunti, al pari di quelli precedenti, a fondamento di una nuova complessa identità urbana.

A Mestre, il processo di modernizzazione si ricollega costantemente, sia pure in modo più o meno diretto, ai tentativi con cui Venezia cerca di far fronte alla propria decadenza economica e fisica e può essere suddiviso in tre fasi.

La prima, che inizia con la costruzione della ferrovia Venezia-Milano e si conclude con la fine della prima guerra mondiale, vede tra gli interventi e le trasformazioni più importanti:



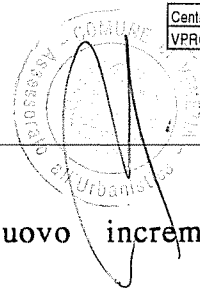
- una timida caratterizzazione protoindustriale del Canal Salso ed un rafforzamento della sua originaria funzione di scambio tra terraferma e laguna con l'insediamento, tra l'altro, della Carbonifera (i depositi di carbone, in quanto inquinanti e ingombranti, erano stati ritenuti non idonei al porto di Venezia) e dei Magazzini generali, provvisti di raccordo ferroviario, decentrati dalla Marittima per carenza di spazio;
- la creazione di una struttura di crescita decisamente impostata in senso nord-sud tesa a congiungere il centro antico con Carpenedo e poi con la stazione e Carpenedo mediante la formazione dei due nuovi assi di viale Garibaldi (1881) e di via Piave (1921) che prolungano e si affiancano alle direttrici fino ad allora extra urbane del Terraglio, di via Cappuccina e di via Cà Rossa;
- la parziale sostituzione edilizia ed integrazione del tessuto antico con innesti ispirati alla logica delle sue regole di tracciato e scala, tra i quali spiccano il complesso della Galleria Matteotti e del Toniolo ed il cinema Excelsior;
- alcune realizzazioni d'iniziativa pubblica inerenti servizi quali la scuola De Amicis (1888/1903) e l'Ospedale (1906), impianti speciali quali l'Acquedotto (1912) e la residenza quali il nucleo I.A.C.P. di via Spalti (1925), concepiti perlopiù con una certa attenzione al decoro edilizio, ma al di fuori di un lungimirante disegno urbanistico e senza riferimenti alla struttura insediativa preesistente, che, proprio da alcuni di loro, subisce un grave danno in una delle sue parti più significative, gli ampi spazi liberi connessi nell'antica cinta muraria già in gran parte compromessa.

La seconda fase della modernizzazione di Mestre, prende l'avvio dalla realizzazione di Porto Marghera, dopo il 1917, e termina con la seconda guerra mondiale.

In questo periodo, Venezia, dopo aver riconosciuto allo stesso tempo la necessità per la propria economia di una base industriale e l'incompatibilità di questa con la propria struttura fisica, tenta la doppia operazione di riallacciarsi alla modernità senza restarne contaminata.

Perciò, ampliato il proprio territorio amministrativo, lo specializza per parti e nel concentrare a Marghera il Porto industriale con quel quartiere urbano che avrebbe dovuto essere la sua specifica struttura di supporto residenziale, promuove un modello urbano policentrico.

Mentre il quartiere giardino cresce lentamente, il nucleo originario di Mestre, già allargato lungo gli assi nord e sud,



accoglie con ampia disponibilità di aree il nuovo incremento edilizio.

E ciò, anche per effetto dell'ampia disponibilità di aree lungo i vecchi e nuovi assi nord-sud.

Tra le due guerre, Mestre e l'abitato della terraferma si presentano come un sistema insediativo fortemente dilatato e, proprio per questo, carente di quell'urbanità che generalmente in situazioni più dense, compete alla consistenza demografica raggiunta.

La terza ed ultima fase infine che conclude il ciclo di trasformazioni di quella che abbiamo chiamato la passata modernità, e sfuma in quella attuale incentrata sullo sviluppo crescente delle attività terziarie, dei consumi e della motorizzazione privata, comincia con il secondo dopoguerra e mantiene caratteri di crescita convulsa, diffusa e sregolata, malgrado l'entrata in vigore del P.R.G. del '62, fino al periodo in cui, verso la fine degli anni '70, dapprima si attenuano e quindi cessano alcune cause concomitanti che l'avevano sostenuta: la creazione della seconda zona industriale di Porto Marghera, l'inurbamento dalle campagne; l'esodo di Venezia, invece continua, ma accompagnato anche dalla perdita di popolazione di Mestre.

In questo periodo in cui i disastri urbanistici prevalgono largamente sui successi, Mestre si espande confusamente un pò dovunque all'intorno ed assume caratteri di crescita ordinata in un chiaro disegno unicamente con il villaggio San Marco.

Quanto di importante e buono è stato prodotto in queste tre fasi, merita attenzione diversa, ma comunque definita in precise forme di tutela al pari di quanto resta della città antica, perchè è sui valori di queste due componenti combinati assieme in un ricomposto quadro ambientale, che va costruita la nuova identità di Mestre.

Il territorio che circonda Mestre ha mantenuto sino alla prima guerra mondiale caratteri spiccatamente agricoli.

Attraversato da strade di grande importanza storica, quali ad esempio il Terraglio, la Miranese o la Castellana, è stato fortemente interessato dalla Civiltà di Villa e sostenuto nell'organizzazione produttiva e di scambio da tutta una serie di piccoli centri, datati in alcuni casi fino al 1926 quando furono annessi al grande Comune di Venezia, di autonomia amministrativa.

Tali centri coinvolti in parte e non negativamente dalle due prime fasi della modernizzazione mesirina, hanno invece subito gli effetti più convulsi e caotici della terza, con il risultato che la loro già debole identità originaria, intaccata in alcuni suoi elementi edilizi ed ambientali, si è fortemente indebolita e, pur senza scomparire del tutto, è stata inghiottita dal magma indistinto delle periferie.

In periferia infatti l'insediamento tende a definirsi con una urbanizzazione sparsa che travolgendo le dimensioni ed i tipi di relazione tra nuclei delle preesistenze rurali, va di volta in volta a saldare i nuclei tra loro, lungo gli assi di comunicazione oppure va ad ingrossare alcuni nuclei originari di maggiore consistenza.

Questo processo di urbanizzazione diffusa ha interessato soprattutto i nuclei di Favaro, Dese, Carpenedo, Trivignano, Chirignago, Asseggiano, mentre Marocco, Zelo e Tessera sono stati investiti in maniera marginale da questo processo conservando maggiormente la loro identità originaria.

## 2 - Note storiche sulla formazione dei nuclei antichi periferici.

### 2.1 - TESSERA

E' un piccolo nucleo prospiciente la via Triestina, in località Torre Antica di Tessera (quartiere n. 10 - Favaro Veneto), comprende una piccola area inserita in un contesto ambientale che conserva caratteristiche rurali.

L'omonimo campanile, presumibilmente del X - XI sec., che predomina dal complesso, è alto 24 m. e coronato da bifore romaniche, la sua forma cilindrica si può definire un'eccezione per il territorio veneziano (ha riscontro solo nel coevo campanile di Caorle e nei più antichi campanili ravennati); in prossimità si erge l'ex chiesa (ora di proprietà privata) del monastero dei Ss. Antonio ed Elena, la cui struttura di ispirazione gotica, risale alla probabile ricostruzione del 1507.

Il campanile apparteneva all'abazia benedettina dei Ss. Antonio ed Elena, piccola abazia con un piccolo ospizio accanto, che dipendeva da S. Benedetto Po, il celebre convento di Matilde di Canossa, il quale venne assorbito dal convento di S. Cipriano di Murano intorno alla metà del XIII secolo.

Le prime testimonianze, dell'esistenza della chiesa risalgono al 1139, anno in cui viene consacrato l'edificio.

Nel 1866, con decreto prefettizio, la chiesa diventa di proprietà privata e acquistata dalla famiglia Checchin, attuale proprietaria dell'immobile.

"L'edificio è una costruzione a pianta rettangolare con facciata delimitata da due pilastri laterali, scandita nella parte superiori da archetti pensili con al centro un rosone.

Il portale con lunetta semicircolare è sormontato da lastre in pietra d'Istria recante un'iscrizione che ricorda un restauro generale nel 1507.

L'interno, ad una navata terminante con una piccola abside semicircolare, presenta una fisionomia alquanto rimaneggiata da vari e pesanti interventi di restauro l'ultimo dei quali risale al 1947 in cui fu rifatto interamente il coperto e la struttura portale e il pavimento, che si presenta ora in piastrelle di graniglia di marmo formanti un disegno geometrico.

Caratterizzano l'ambiente tre altari in legno dipinto, collocati sulle pareti di fondo ai lati del presbiterio, un terzo nell'abside. L'altare alla sinistra dell'abside reca un dipinto raffigurante un santo leggente (S.Girolamo) collocabile stilisticamente nella prima metà del XVII secolo; quello absidale ha una pala raffigurante la Madonna in gloria con Bambino d'ambito veneto della fine del XVI sec. inizio XVII; un dipinto raffigurante S.Elena, santa a cui è dedicata la chiesa, opera collocabile presumibilmente nel primo cinquecento pur con pesanti rimaneggiamenti d'epoca successiva, decora l'altare alla destra dell'abside".

(tratto dalla Relazione Storico - Artistica allegata al decreto di vincolo ex lege 1089/39 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali)

Attualmente la torre campanaria e l'ex chiesa, risultano vincolate ai sensi della legge 1.06.1939 n.1089, la prima con D.M. 7.01.1959, la seconda con D.M. 28.01.89.

Nel foglio di mappa del catasto Austriaco, il nucleo storico compare in tutto il suo insieme, l'accesso al complesso avveniva dalla strada comunale detta "la Spigariola", ora via Piovega.

Nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano non si rileva nessuna modifica per quanto riguarda il nucleo storico, è invece evidente la comparsa della strada comunale detta di Terzo con Tessera, ora via Triestina, che si collega alla via Orlanda (realizzata sul tracciato di una consolare romana, la via Annia, di cui parleremo in seguito).

Nei due catasti storici il complesso appare più o meno come si presenta oggi, un nucleo composto da quattro fabbricati: chiesa

e torre, un'abitazione rurale con portico ed annesso rustico contiguo e due annessi rustici staccati.

Attualmente il nucleo storico, nonostante nel tempo abbia subito qualche alterazione, rimane integro nell'insieme, oggi sarebbe indispensabile un recupero dell'insieme, considerato che una parte dei fabbricati risultano in pessimo stato di manutenzione.

Se torniamo molto indietro con gli anni, durante la dominazione romana, la zona oggetto di studio, così come tutta la zona circostante era molto frequentata per la presenza di un importante consolare romana, la via Annia, che viene realizzata (131 a.C.) in corrispondenza di alcuni tratti della Statale Triestina.

Il tratto della via Annia è in parte facilmente individuabile sulle tavole I.G.M., tratto che va da Altino (piccolo borgo rurale, frazione di Quarto d'Altino, l'antico "Altinum", di insediamento paleoveneto era dotato di un porto che pare avesse il monopolio per il commercio dell'ambra), a Malcontenta.

"Certamente lo splendore, l'opulenza di Altino e lo sviluppo economico delle zone circostanti sono da attribuirsi alla presenza di quella strada consolare la quale poi unendosi alla Flaminia e alla Popilia dava la possibilità di arrivare fino a Roma.

Dopo la distruzione di Altino tutta la zona fronteggiante la Laguna cadde nel più completo abbandono ed i fiumi ebbero il sopravvento: privati di ogni regolamentazione, lasciati in balia a se stessi con le tracimazioni e le alluvioni trasformarono in palude un territorio che aveva goduto per secoli di grande fertilità e prosperità.

Anche la via Annia subì le conseguenze di questi fatti: il tracciato da Altino fino quasi a Campalto scomparve mentre per molti secoli restò in efficienza la parte successiva che portava fino a Padova e proprio lungo questo tratto muovevano i mercanti che dalla città e dai paesi della Lombardia e del Veneto portavano le loro merci al Porto di Cavergnago" (tratto da L.Brunello, "Mestre, il porto, il castello", Mestre 1971).

## 2.2 - FAVARO NORD E SUD

Il centro storico di Favaro, località del quartiere n.10 è formato da due nuclei.

Il nucleo a nord è collocato tra via Altinia e via Cà Solaro, quello a sud è situato a cavallo di via S.Donà.

Fanno parte del nucleo sud anche due fabbricati di origine ottocentesca, che sorgono ad ovest del nucleo principale.

Il territorio di Favaro, come quello di Dese, nella mappa del Dorigo, Venezia, origini, fa parte di un'area che ricade all'interno della centuriazione romana dell'Agro di Altino.

Sulla struttura del territorio del quartiere si è parlato esaurientemente in relazione ai nuclei di Dese e Tessera.

Il nucleo nord si colloca tra via Altinia e via Cà Solaro ed è un complesso formato dalla chiesa parrocchiale, dal campanile e dalla casa parrocchiale.

Attraverso un breve viale alberato si raggiunge la parrocchia di S. Andrea Apostolo, sulla destra la canonica a nord est della chiesa si erge il campanile, infine a nord ovest il cimitero (esterno al nucleo) di cui solo una parte compare al catasto Austro-Italiano (1846 - 1929).

Nel foglio di mappa del catasto Austriaco (1838-1841) si rileva che la chiesa, ora non più esistente, si collocava più spostata verso est rispetto all'attuale, mentre nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano il complesso appare completo nel suo insieme e corrispondente allo stato di fatto attuale.

Il campanile è datato al 1868, la ricostruzione della casa parrocchiale è del 1871.

L'incarico per la ricostruzione della chiesa fu affidato all'arch. Pietro Saccardo che la ideò nel 1874 ad una sola navata con l'ingresso principale orientato ad est, verso via Altinia, ed un secondo a nord verso via Cà Solaro.

Nella mappa del catasto Austriaco (1838-1841) e Austro-Italiano (1846-1929) si rileva che l'insediamento si sviluppava linearmente lungo la strada di Favaro (attuale via Altinia) e lungo via Spigariola (attuale via S. Donà).

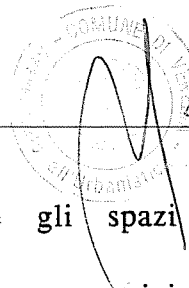
L'area limitrofa al nucleo nord, non subisce nessuna sostanziale modifica tra il 1838 e il 1929.

Mentre la zona più a sud, come si rileva dal catasto Austro-Italiano, presenta un'intensificarsi dell'edificazione lungo la via, la probabile causa è la nascita nella seconda metà dell'ottocento del Municipio.

La municipalità di Favaro, che dopo l'unificazione del Veneto all'Italia era comune autonomo, durò fino al 1926, anno in cui fece comune unico con quello di Venezia.

Il municipio, venne conseguentemente modificato in "Ufficio di Favaro Veneto".

Tra il 1926 e il 1930, l'ingegner Pietro Motta elaborò un progetto per la costruzione di una nuova scuola che doveva essere realizzata nell'area centrale, ma il progetto non venne



mai eseguito, perchè si decise di utilizzare gli spazi dell'ex municipio, ampliandolo.

La ristrutturazione e l'ampliamento dell'ex municipio fu approvato con determinazione podestarile n.29282 il 28.06.1928 ed il fabbricato comunale venne destinato a scuola elementare ed abitazione per gli impiegati comunali della frazione.

Nel nucleo sud le preesistenze sono attualmente soffocate da nuove costruzioni e alterate da diverse manomissioni.

Nell'estratto di mappa del catasto Austriaco ad ovest dell'area, dove sorgerà il municipio, al mapp.253, si evidenzia un fabbricato tuttora esistente, ma nascosto da edifici recenti.

La schiera, nonostante sia stata rimaneggiata, conserva ancora l'impianto ottocentesco.

Se ci spostiamo più a sud, prospiciente l'attuale via S.Donà, si rileva al mapp.246 e 249 (catasto Austriaco) un altro fabbricato che mantiene l'impianto ottocentesco, nonostante sia stato rimaneggiato, con aggiunta sul retro di corpi recenti.

Nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano (1846-1929) si rilevano, vicino all'ex municipio, all'inizio dell'attuale via Altinia, due fabbricati contigui, risalenti alla seconda metà dell'800, il primo risulta parzialmente ristrutturato, mentre l'altro mantiene l'impianto originario.

Sempre nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano, all'angolo tra l'attuale via S.Donà e via Gobbi, sorgono due fabbricati risalenti anch'essi alla seconda metà dell'800.

Attualmente i due edifici, nonostante risultino rimaneggiati, mantengono leggibile la struttura originaria.

Le trasformazioni edilizie ed urbane del nucleo di Favaro e della zona limitrofa hanno avuto il sopravvento, riducendo le preesistenze a testimonianze sparse, difficilmente ricollegabili tra loro.

Attualmente tutta la zona risulta in stato di degrado sia urbanistico che edilizio.

### 2.3 - DESE NORD E SUD

Sono due piccoli nuclei disposti simmetricamente, uno a nord e l'altro a sud del fiume Dese, località del quartiere n.10 - Favaro Veneto.

Il nucleo sud è inserito in un contesto ambientale che conserva caratteristiche rurali.

Il territorio di Dese prese il suo nome dal fiume omonimo che l'attraversa che costituisce l'elemento naturale che determina

lungo il suo percorso un'area di interesse paesaggistico ambientale.

Dese, per la sua posizione geografica, ebbe una certa importanza fin dall'epoca romana, "il territorio era sotto la Diocesi di Altino", ma il suo ruolo strategico crebbe negli anni successivi perchè zona di confine, la torre di Dese (sec.IX) era infatti utilizzata come punto di avvistamento.

Nella mappa del Dorigo, Venezia, origini, l'area oggetto di studio ricade all'interno della centuriazione romana dell'Agro di Altino.

Era infatti abitudine romana quella di centuriare le zone coltivabili già possedute o conquistate, i terreni fertili venivano divisi in appezzamenti rigorosamente uguali e rettangolari, da strade appositamente tracciate che portavano i nomi di "decumani" (quelli che andavano da est ad ovest) e di "cardini" (tracciati in direzione nord-sud).

Il terreno del Quartiere 10 era particolarmente paludoso, soggetto a periodici allagamenti, dai quali emergevano parti più alte dette "colmelli", vicino ai quali c'erano degli abbassamenti detti "valloni".

E' probabilmente questo il motivo per cui non si riesce a trovare la centuriazione del reticolo romano, che era stata realizzata nella zona di Altino.

Una delle prime rappresentazioni, che riporta il complesso sistema idraulico costituito dai fiumi, è la mappa dei Savi ed Esecutori alle Acque (sec. XVI), e reperibile presso l'Archivio di Stato di Venezia.

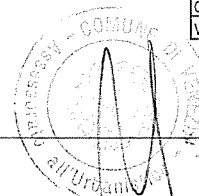
Per l'area oggetto di studio l'elemento naturale di maggior interesse è rappresentato dal fiume Dese, che nasce nella zona delle risorgive, dove le vene acquifere filtrate attraverso i terreni dell'alta pianura ritornano in superficie originando i caratteristici "fontanazzi", lambisce poi il territorio di "S.Zulian" per poi attraversarlo decisamente oltre il "Terraio" con un'ampia ansa verso sud, lasciando alla sua sinistra la località "Marocho" e alla sua destra S.Nicolò del Bosco o di Dese.

E' in questo tratto che il fiume acquista maggior ampiezza e diventa navigabile, si inoltra tra i boschi della famosa "Selva Fetontea" che si estendeva da Ravenna ad Aquileia lungo il litorale e gli entroterra lagunari.

Vicino al nucleo storico di Dese, dalla mappa del catasto Austriaco, si rileva che lungo via Litomarino e lungo via Altinia sorgevano numerose casette che conservano in parte le antiche origini della cultura e del territorio.

Sono edifici monofamigliari che si sviluppano su un solo piano.





Sempre nei pressi di via Litomarinò predomina la torre di Dese (IX sec.), alta 20 metri, su un basamento quadrato (m.4,26), veniva originariamente usata come torre di guardia, così come la Torre antica di Tessera. La torre di Dese nel sec. XI venne adattata a campanile dell'antica chiesa non più esistente.

Nel foglio di mappa del catasto Austriaco si evidenzia la chiesa (sorta nel X sec. e demolita nel 1940) che si colloca a levante della torre, l'accesso avveniva direttamente.

Adiacente alla torre, sorge l'ex canonica, edificio rurale che si sviluppa in due corpi a due piani.

Nella zona retrostante la chiesa, il cimitero.

Le permanenze superstiti del nucleo storico di Dese nord, rilevate nel foglio di mappa del catasto Austriaco (1838-1841) e Austro-Italiano (1846-1929), sono soffocate da superfetazioni e nuove costruzioni che rendono difficile la lettura d'insieme, dequalificandolo.

L'edificio ottocentesco prospiciente via Sparviero presenta, oltre al corpo aggiunto, anche varie superfetazioni sul retro.

Il fabbricato ottocentesco disposto su tre piani sulla sinistra di via Altinia è quasi completamente circondato al piano terra da corpi aggiunti successivamente.

Sempre lungo la via Altinia, verso nord i due edifici risultanti al mapp.448 e 452 (catasto Austro-Italiano), risultano legati ad altri corpi addossati recentemente.

In sostanza per il nucleo sarebbe utile progettare un'organizzazione degli spazi assieme al recupero delle preesistenze.

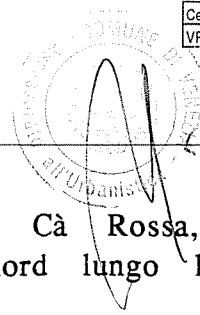
Relativamente al nucleo storico di Dese sud, dai catasti storici possiamo rilevare che la disposizione dell'edificio non si raggruppava in nucleo, ma seguiva un andamento lineare lungo la strada, tipico delle borgate rurali.

Gli edifici esistenti all'interno del perimetro del nucleo sud, risultano di impianto piuttosto recente, e/o totalmente ristrutturati.

Attualmente la situazione urbanistica ed edilizia di Dese è molto trasformata da quella originaria, ciononostante non si esclude la possibilità di un recupero ed una organizzazione degli spazi nel rispetto e valorizzazione delle preesistenze.

#### 2.4 - CARPENEDO

Il nucleo storico di Carpenedo, località del quartiere n.11, si colloca prevalentemente a cavallo di via Trezzo e via S.Donà e si sviluppa dalla linea ferroviaria (XIX sec.) che attraversa Via



Trezzo, all'incrocio tra via S.Donà e via Cà Rossa, per riprendersi in un altro piccolo nucleo a nord lungo la via S.Donà.

Carpenedo dal latino "Carpinetum", selva di carpini, trae il suo nome e il suo stemma, che rappresenta tre carpini, dalla vegetazione dell'antico bosco di Valdemare, che era costituito in prevalenza da carpini.

Il bosco di Carpenedo si estendeva verso nord fino quasi al fiume Dese, le cui propaggini furono abbattute agli inizi del '900, pare per esigenze belliche durante la "grande guerra".

Attualmente l'ex bosco di Carpenedo, è ridotto ad una piccola macchia a nord di via Trezzo, sul retro di Villa Matter, ed una "speranza" nel boschetto fatto piantare in questi ultimi anni.

Ancora oggi a Carpenedo gli appartenenti, tra gli abitanti, alla "società dei trecento campi" (sorta nel 1360, allorchè il Vescovo di Treviso concesse in perpetuo agli abitanti presenti e futuri di Carpenedo il dominio utile di due boschi denominati Palù e Valdemare, col solo obbligo di pagare annualmente, nel giorno di S.Martino, alla mensa Vescovile di Treviso lire venete piccole 28 e 4 soldi) possono disporre dei terreni del "colmello del bosco" concessi in usufrutto dal Vescovo di Treviso.

Sotto la Repubblica di Venezia, dopo il 1513 finita la guerra di Cambrai, si moltiplicarono sul territorio veneziano gli investimenti in agricoltura e si diffuse enormemente il costume della villeggiatura.

Anche i dintorni di Mestre e soprattutto Carpenedo venne profondamente coinvolta, nel settecento ricca di ville e di parchi, costituiva per i veneziani una vera e propria meta turistica.

Nelle "Memorie storiche degli ultimi cinquanta anni della Repubblica Veneta" F.Mutinelli, scrive ". . gli abitatori di Venezia, appena la bella stagione sentir faceva le tiepide aure, frettolosi l'abbandonavano per espargersi in immensi palazzi o in altre più modeste dimore di campagna. Divenuta la grossa terra di Mestre per l'eleganza delle fabbriche e per la gaiezza della vita una piccola Versaglia, prolungavansi le bellissime ville fino a Treviso lung'hesso l'ampia via appellata Terraglio, senza intermissione trascorsa da cavalli delle poste, da calessi, da carrozze"

Carpenedo era, fino a non molto tempo fa, immersa nel verde, soprattutto in via Trezzo ancora oggi sono presenti numerose ville costruite nel '700 e '800.

Nel 1881, il Comune di Mestre collegò direttamente Mestre a Carpenedo proseguendo Via Palazzo oltre Via Spalti, venne così realizzato Viale Garibaldi, percorso rettilineo segnato per tutta

la sua lunghezza da un duplice filare di tigli (attualmente vincolato ai sensi della legge 29.06.39 n.1497 con D.M. 6.03.62 n.20) che rende il passaggio molto piacevole.

Sempre nella seconda metà del XIX sec., fu realizzata la linea ferroviaria passante per Carpenedo.

Dal foglio di mappa del catasto Austriaco (1838-41), possiamo rilevare che Mestre e Carpenedo erano collegate (prima dell'apertura di viale Garibaldi) da una parte attraverso la strada "detta del Cimitero", dall'altra dall'antica via Cà Rossa.

Al centro del nucleo abitato sorge la chiesa, le dimensioni del fabbricato risultano ridotte rispetto al corpo presente nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano, infatti la chiesa parrocchiale dei Ss.Gervaso e Protasio è un'edificio neogotico costruito tra il 1858 e il 1863 da G.B. Meduna, in luogo di una preesistente struttura di cui rimane il campanile del 1691.

Sul retro, adiacente all'abside sorge la canonica, fabbricato che compare nel catasto Austriaco, conserva attualmente la struttura originaria.

In via Trezzo, al confine con la ferrovia si evidenziano nella mappa austriaca tre fabbricati, al centro dei quali predomina una villa ottocentesca, edificio molto semplice nella linea, disposto su tre piani con finestre ad arco in corrispondenza del piano nobile.

Proseguendo per via Trezzo, prospiciente il lato destro della via, sorge villa Franchin (sec.XVIII) organizzata secondo lo schema tripartito delle ville venete e disposta su tre piani.

La parte che prospetta su via Trezzo presenta al piano terra un ingresso ad arco, in corrispondenza al primo piano una finestra centrale, anch'essa ad arco con presenza di poggiolo.

Sul retro il parco è vincolato ai sensi della legge 29.06.39 n.1497 con D.M. 28.02.53 n.371.

Attualmente villa Franchin con parco, risulta vincolata, oltre che dalla legge appena citata, anche ai sensi della legge 1.06.39 n.1089 con D.M. 7.04.73 .

Sempre in via Trezzo, sulla destra di villa Franchin, è adiacente un fabbricato risultante al catasto Austriaco; interrompe la continuità degli edifici l'addossamento di un fabbricato recente. Superata la piazza Carpenedo, all'inizio di via S.Donà sul lato opposto alla chiesa parrocchiale, sorge l'ex villa Bottner (sec.XIX) , la barchessa e l'oratorio in stile neogotico (aggiunto nella seconda metà dell'ottocento).

Il complesso nel 1939 viene adibito a convento di clausura, secondo un progetto dell'ingegner Antonio Rosso vengono realizzati nuovi corpi di fabbrica che collegano la villa alla

barchessa; sul lato ovest della villa sono esistenti dei corpi aggiunti che sarebbe opportuno eliminare.

Attualmente il complesso risulta vincolato ai sensi della legge 1.06.39 n.1089 con D.M. 15.05.62.

Proseguendo sempre per Via S.Donà, sorge sul lato destro, villa Revedin con oratorio (1750), parco e giardino.

La villa fu fatta costruire dalla famiglia Revedin sulle rovine di un'altra del '400, è organizzata secondo lo schema tripartito tipico delle ville venete ed è disposta su tre piani; in corrispondenza della sala del primo piano si presenta una finestra con volta ad arco e poggolo sorretto da quattro colonnine.

I locali all'interno sono finemente decorati con stucchi e presentano eleganti caminetti in marmo.

Attualmente villa, oratorio, parco e giardino sono vincolati ai sensi della legge 1.06.39 n.1089 con D.M. 18.05.63 e dalla legge 29.06.39 n.1497 con D.M. 20.02.53 n.372.

Sempre in via S.Donà, ma sul lato opposto, fronteggiante l'incrocio con via Cà Rossa sorge villa Bragadin, costruita dalla famiglia patrizia dei Luca nel 1640 sulle rovine di un altro edificio.

Il palazzo è organizzato secondo lo schema tripartito, tipico delle ville venete e si sviluppa su tre piani, le tre finestre centrali che corrispondono al primo piano si presentano con volta ad arco sorretto da quattro colonnine ioniche.

Il piano terreno risulta manomesso ed occupato da negozi, è rimasta intatta solo la porta di ingresso con scritto: "Forti favent superi".

Si ritiene indispensabile il recupero della villa Bragadin, oggi soffocata da tettoie e altre costruzioni del tutto estranee.

Attualmente il palazzo con un'area di rispetto risulta vincolato ai sensi della legge 1.06.39 n.1089 con D.M. 3.11.59.

## 2.5 - MAROCCO

Il nucleo storico di Marocco comprende un'area prevalentemente libera da fabbricati e molto suggestiva dal punto di vista ambientale, il perimetro è concluso a nord dal fiume Dese, diviso a metà tra il Comune di Mogliano sponda Nord ed il Comune di Venezia sponda sud ed attraversata dalla strada Terraglio.

Marocco, attualmente località del quartiere n.12, nel 1396 faceva parte dell'ex Colmello o villa di S.Zulian.

L'attuale territorio del quartiere "Terraglio" e' piu' vasto dei soli due ex colmelli di S. Zulian e S. Nicolo', viene compreso anche Villa Salus e il nucleo insediativo di fronte alla caserma "Matter".

La mappa piu' antica, alla quale si puo' fare riferimento per il territorio sotto la denominazione di colmelli di S. Zulian, di Marocco e di S. Nicolo' è quella corrispondente ai Savi ed Esecutori alle Acque (sec.XVI) reperibile presso l'Archivio di Stato di Venezia.

L'elemento naturale di maggior interesse è rappresentato dal fiume Dese, che nasce dalla zona delle risorgive e lambisce il territorio oggetto di studio in località "S.Zulian", per poi attraversarlo oltre il "Terraio" con un'ampia ansa verso sud, lasciando alla sua sinistra la località "Marocho". Un altro elemento naturale in epoca pre-romana e romana che caratterizzava il paesaggio era costituito dai boschi che costituivano il confine verso est, del territorio di Marocco.

Dopo la seconda metà del 1500 la documentazione storica diventa per la zona sempre piu' numerosa e dettagliata.

Nelle prime mappe (datate 1560-1564-1590-1631) e nelle documentazioni storiche, gli elementi che vengono riportati costantemente oltre al fiume Dese e alla strada Terraglio, sono la chiesa e l'ospizio di S.Zulian e appena a nord del Dese, l'osteria di Marocco, oggi ristorante "Al Postiglione". "La via che dai centri del nord portava al Porto di Cavergnago era il Terraglio, antichissima strada che collegava Treviso con Mestre: strada quasi rettilinea al punto che si è pensato potesse essere stata costruita in epoca romana". (tratto da L.Brunello, "Mestre, il porto, il Castello", Mestre 1971).

Nel 1697 il Coronelli, famoso geografo, descriveva "la strada Regia" come un percorso lungo dieci miglia che da Mestre porta a Treviso, strada molto comoda, larga, ben sicura e molto frequentata, lungo i lati altissimi alberi rendevano il passaggio piu' piacevole, ornato di case, palazzi e giardini, prevalentemente di proprietà di patrizi veneti, cittadini e mercanti benestanti .

Le realizzazioni edilizie subiscono una battuta d'arresto con l'avvento Napoleonico (1797-1817 circa) che provoco' un rapido degrado e un impoverimento del patrimonio architettonico.

Le "ville di lusso", formate da casa padronale e adiacenze furono sottoposte a impostazioni fiscali molto gravose, con la conseguenza che proprio gli stessi proprietari decisero l'abbattimento di molte costruzioni.

Scomparsi alcuni dei palazzi piu' nobili, l'aspetto del territorio diventava prevalentemente rurale.

Dalla lettura dei sommarioni del catasto Napoleonico (1809), si puo' rilevare che il territorio era prevalentemente a destinazione agricola (arativo-vitato), mentre l'area ricadente all'interno del perimetro dell'attuale nucleo Storico di Marocco, risultava esclusivamente a destinazione "prato", cosi' come tutta l'area lungo il Dese.

La strada Terraglio nella mappa del Catasto Napoleonico (1809) presentava un andamento molto sinuoso, soprattutto nel tratto interno all'area oggetto di studio, sar  per questo e per il livello basso del piano stradale, che nel primo ottocento si inizieranno i lavori di raddrizzamento della sua carreggiata, portando la larghezza della strada a circa 14 m.

Il territorio era sottoposto a frequenti alluvioni, una delle cause di tali innondazioni era attribuita all'esistenza di numerosi mulini (venti lungo il Dese, tra Resana e Marocco).

A Marocco, ubicato vicino il ponte sul Dese, sulla sponda nord, esisteva un mulino a due ruote, esattamente dove piu' tardi venne eretta, a cavallo del fiume Dese, spartita tra le province di Venezia e Treviso, villa Morosini Gatterburg ora Volpi (sec.XVIII).

Attualmente la villa, il parco e gli annessi risultano vincolati ai sensi delle legge 1.06.1939 n.1089 con DM 26.11.63.

"Le prime notizie che possediamo sul complesso risalgono al 1510, allorch , in terreni di propriet  Tiepolo, venne eretto un mulino sulla sponda sinistra (settentrionale) del Dese.

Verso la fine del secolo divennero titolari del fondo i signori Lion, ai quali probabilmente si deve l'erezione, prima del 1590, di una casa colonica al di l  del fiume e di una piccola "teza" di fronte al mulino, sull'alta sponda (sud) del Dese.

Verso la met  del seicento il tutto passa nelle mani dei Marini, i quali, nel terzo quarto del secolo, inalzarono, proprio di fronte al mulino e con facciata prospiciente al Terraglio, una villa con caratteristiche tipologiche non molto lontane dalle attuali (un unico complesso diviso in tre corpi equivalenti, quello centrale sormontato da un timpano).

Nel 1680 la propriet  perviene ai Morosini, sotto ai quali la modesta "teza" al di qua del Dese diventa una mezzeria e le due ruote di mulino vengono spostate sulla sponda meridionale (destra) del fiume.

Nel corso dell'ottocento intervennero varie modifiche sulla villa: fu rivista la facciata, con l'aggiunta delle statue sul cornicione, la collocazione, sopra il balcone centrale, dello

stemma marmoreo dei Morosini, e la costruzione della cappella, unita alla villa tramite un corpo ad un piano.

L'intero settore a sud del Dese fu dotato di un vasto fabbricato, celato alla vista dal Terraglio da un muro merlato oggi ricoperto d'edera. Con il 1904 l'insieme è acquistato dal commendatore Giuseppe Volpi (uno degli artefici, nel bene e nel male, di Porto Marghera), ed è poi dei suoi eredi, che permettono l'utilizzo di parte "degli stabili come asilo" (tratto da T.Zanato, M.Facchinetto, "I colmelli di San Zulian e San Nicolo", Venezia 1985).

A sud del complesso tra via Gatta e il Terraglio, sul sedime di un fabbricato evidente nella mappa del 1631, redatta da Bartolo Bertoli, perito e magistrato sopra i Beni Inculti, esiste attualmente un edificio che si sviluppa su due piani (costruzione riferibile al modello della "villa" con caratteri più moderni rispetto a quella della più prestigiosa "villa veneta") probabilmente ricostruito in epoca Napoleonica, ampliato e ristrutturato di recente.

La schiera che si addossa risulta parzialmente al catasto Austro-Italiano, anch'essa ampliata in epoca successiva.

Sempre lungo il Terraglio, a Nord del confine del nucleo storico accanto al ristorante "al Postiglione" (costruito sull'area dove, nel medioevo esisteva un'osteria "hosteria de Maroco", di importanza strategica, perché nato accanto ad un posto di dogana sul Dese) sorge la "casa e bottega del caffè", la costruzione esisteva già nel 1564, fu ampliata nel 1700 e adibita a "caffetteria", attualmente è in cattivo stato di conservazione.

Di fronte all'ex bottega del caffè, prospiciente il Terraglio, interna al perimetro del nucleo storico, esiste tutt'oggi, anche se molto modificata nel tempo, una costruzione sorta nel tardo cinquecento, le "casette" che ospitavano il fabbro e il maniscalco, due servizi indispensabili, per una strada di grande traffico, tali fabbricati appartenevano agli stessi proprietari dell'osteria, alla fine del 1800 furono destinate ad abitazione, l'attuale edificio a schiera risulta aver perso la sua antica struttura originaria. Ai sensi della legge 29.06.1939 n.1497 con decreto Ministeriale 6.03.62 n.20, la strada Terraglio viene dichiarata di notevole interesse pubblico e vincolata per una profondità di 100 metri dal nastro stradale.

## 2.6 - ZELO

Il nucleo storico di Zelo, località del quartiere n.14, comprende un'area che si colloca a cavallo della via Castellana, della quale abbiamo parlato esaurientemente in relazione al nucleo Storico di Trivignano.

Un elemento naturale di grande importanza per l'insediamento umano sono i corsi d'acqua che permisero anche in epoche antichissima la formazione dei primi nuclei abitati, uno di questi era la borgata di Zelo.

Il fiume Marzenego scorre infatti poco distante, separato dal Centro di Zelo da un'area di interesse paesaggistico e libera da fabbricati.

I primi documenti che parlano di questo territorio è intorno all'anno mille, la zona era cosparsa di boschi.

Esisteva a Zelo un grande bosco, dove ora ci sono case e campi, tra la chiesetta di "Paccagnella" e la Cipressina.

Il territorio di Zelarino, nella prima metà del sec. XIV comprendeva quattro regole o frazioni: Zelarino, Zelo, Selvanese e Taru'.

Il territorio, prima che passasse nel 1339 sotto la repubblica di Venezia, dipendeva dal Castello di Mestre.

Sotto la Repubblica di Venezia, tutta la zona divenne prosperosa sia per l'agricoltura che per i traffici sulla Castellana.

La popolazione benestante di Venezia fece costruire numerose ville, in parte distrutte in epoca Napoleonica.

Nel catastico di Zelo del 1781 di Tomaso Scalfuroto si rileva Cà Lin con annesso oratorio, nell'area dove attualmente sorge Villa "Tagliacozzo" di proprietà Tagliacozzo, una casa colonica al posto dell'attuale villa Monti.

Piu' a nord al mapp.38 è evidente villa Mutoni (ora Mar), se ci spostiamo piu' a sud sul Marzenego, il Mulino Ronchin e Cà Pezzana (villa Barbarich).

Del complesso di villa Tagliacozzo, la parte piu' antica è la barchessa, costruzione settecentesca, attualmente in cattive condizioni di manutenzione, la presenza di un corpo aggiunto successivamente altera notevolmente l'impianto originario.

Villa Lin ora Tagliacozzo è una costruzione settecentesca, nel foglio di mappa del catasto Austriaco il corpo della Villa risulta privo delle adiacenze, la data 1852, incisa sul pavimento delle scale ricorda probabilmente l'anno di un restauro e forse dell'ampliamento. La piccola costruzione di due piani disposta lungo la via Castellana è un annesso risultante nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano.



Sempre lungo la via Castellana, sulla sinistra della villa sorge l'oratorio, ceduto in donazione al clero, attualmente si trova in pessimo stato di manutenzione.

E' ignoto il nome di chi lo ideò, lo stile eclettico, si può definire del "revival neo lombardesco", stile che riprende moduli architettonici rinascimentali, tipico delle costruzioni della seconda metà del 1800, l'oratorio compare nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano.

Il campanile presenta decorazioni in stile "lombardesco", è anch'esso un'invenzione eclettica che, come l'oratorio, è riferibile ad una complessa tradizione veneziana, ripresa anche in Terraferma.

Tutto il complesso risulta vincolato ai sensi della Legge 01.06.1939 n.1089 con DM 12.03.'64.

Spostandoci sull'altro versante della via Castellana, proseguendo da Nord a Sud, si rileva una costruzione rurale ottocentesca con annesso rustico che compare nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano.

Proseguendo Villa Monti ora Causin, dal nome degli attuali proprietari, conosciuta storicamente come Villa "Paccagnella".

Il corpo principale allineato a sud della via Castellana, risulta di poco successivo al 1840 del nobile Bartolomeo Gera e presenta un granaio molto interessante con alti pilastri che reggono la complicata struttura del tetto, il corpo perpendicolare risulta di epoca successiva ed attualmente ristrutturato assieme al corpo principale.

Sempre a sud, più verso l'interno sorge l'imponente ex scuderia, costruita verso la fine dell'ottocento, presenta nella parte prospiciente la via Castellana un bellissimo portico e verso nord un prospetto compatto.

Il tetto è sostenuto da grandi capriate ed il fienile è ancora integro e diviso solo dai muri tagliafuoco, attualmente il fabbricato è stato sottoposto a ristrutturazione e frazionato ad uso abitativo.

## 2.7 - TRIVIGNANO

Trivignano forma assieme alle località Cipressina e Zelarino il quartiere n.14 ed è collocato in posizione Nord Ovest.

Il nucleo storico di Trivignano è un piccolo centro formato da un'edilizia minore di probabile derivazione agricola e si sviluppa a nord della via Castellana e prevalentemente lungo via Chiesa, una via alberata che conduce con piacevole visuale alla chiesa di S.Pietro in Vincoli.

La via Castellana, pare abbia origini antichissime, ma non essendo documentata l'unico riferimento è cio' che scrive Antonio Stangherlin nel suo libro la "Castellana", dove afferma che la strada esisteva già all'epoca romana ed era utilizzata dagli eserciti in quanto univa il porto di Mestre e di Oriago con il Bassanese ed attraverso la Valsugana, con il Tirolo.

Il primo documento che menziona la Castellana sono delle memorie raccolte da un erudito dell'ottocento, Bonaventura Barcella di Mestre e risalgono al secolo XIV.

La Castellana, cosi' come la borgata di Trivignano, posta tra i fiumi Dese a Nord e Marzenego a sud, ando' sempre soggetta agli straripamenti nei tratti dove i fiumi non erano incanalati tra argini resistenti alle piene creando uno stato di ingente disagio per gli abitanti.

Il senato veneziano istituì a questo proposito un ente speciale che si dedicasse alle acque e alle strade.

I Savi Esecutori delle Acque crearono infatti il consorzio Dese con decreto del 1782, il quale doveva mantenere sotto controllo le acque del Dese e del Marzenego e risanare le strade Postali Castellana e Terraglio.

Nel catastico di Trivignano del 1781 di Tomaso Scalfuroto si rileva la chiesa parrocchiale, Cà Mosto (Villa Da Mosto), una casa colonica al mapp. 6, sempre di proprietà Mosto, Cà Zane, Cà Lin, e la casa colonica dei Rubini, entrambe non piu' esistenti.

Lungo il Marzenego è immediatamente individuabile al mapp. 37 il mulino Cbianca di proprietà del Monastero di S.Cosmo della Giudecca e al mapp. 44 il mulino Scabello, proprietà, allora, di G.Moracca, oggi in parte crollato ed in parte completamente ristrutturato ed ampliato.

F.S. Fapanni, nel suo viaggetto pittorico di erudito, da Venezia a Castelfranco ("Villaggi nel Trivignano", "Belle arti nel Trivignano", 1853) scriveva che a Trivignano esistevano case di villeggiatura di nobili veneziani, una di queste era appartenuta a Vettore da Mosto, agronomo.

Il nome del proprietario risulta leggermente modificato anche nel catastico del 1781 dove il "Palazzo" al mapp.15 risulta di "Mosto N:H: Francesco".

Nella seconda metà del secolo XIX la villa era di Giuseppe e Battista Bellinato, oggi è in proprietà della parrocchia ed è adibita a centro sociale.

Attualmente villa Mosto è in uno stato di degrado, si sviluppa su tre piani e sulla trifora del prospetto principale è posto un piccolo timpano triangolare.

La tipologia, ma soprattutto la semplicità dei prospetti, ci induce a pensare ad un'origine settecentesca della villa.

Le barchesse laterali sono molto rimaneggiate.

Della chiesa non si trovano dati precisi riguardo l'anno di costruzione, si sa con certezza che nel 1565 fu consacrato il vecchio altare maggiore, dedicato a S. Pietro, nel 1636 fu ampliato il sagrato e nel 1640 venne consacrata la chiesa.

L'aspetto attuale della chiesa si deve all'ing. Meduna che nel 1857 diresse i lavori di ristrutturazione.

Secondo la tesi dell'Agnoletti (Agnoletti "Treviso e le sue Pievi" vol. II°) sembra che il campanile sia stato costruito nello stesso periodo della chiesa.

Non esistono documenti certi che attestano la data di costruzione del campanile e la prima notizia ci viene data nel 1554 da una relazione di una visita pastorale, in cui si dichiara che ". . . la pigna del campanile minaccia rovina".

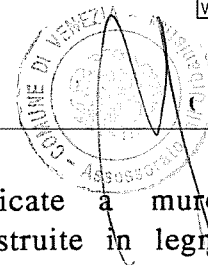
Nel 1893 il campanile viene ricostruito assumendo la forma attuale.

Durante la dominazione Austriaca le complesse operazioni per la realizzazione del catasto, che erano iniziate in età napoleonica, furono condotte nelle grandi campagne censuarie del 1826, 27 e 28, ma il classamento dei terreni venne ultimato, in alcune province, negli anni immediatamente successivi e per ultimo il 3 agosto 1837 si ordinarono il censimento e la stima dei fabbricati, operazioni condotte a termine nel volgere di alcuni anni.

"Contemporaneamente si raccoglieva nelle nozioni generali territoriali e nelle nozioni agrarie di dettaglio (comunemente chiamati "atti preparatori" al catasto Austriaco) l'insieme dei dati sulle condizioni generali dei comuni, sui terreni, le pratiche agricole, le colture più in uso, i contratti agrari, i mercati, i sistemi di misura e peso, ecc... , per poter stabilire con esattezza la tariffa d'estimo unitaria da applicare ad ogni pertica metrica di ciascuna qualità e classe". (Tratto da E. Tonetti "Il fondo archivistico del catasto Austriaco nell'Archivio di Stato di Venezia").

Nelle nozioni generali, rilevate dalla Delegazione del Comune Censuario di Trivignano (datata 5 Agosto 1826) la borgata di Trivignano sotto la voce "case coloniche", viene così descritta, "Le case coloniche che esistono nel territorio sono sufficienti all'agricoltura, sono disposte nel territorio in tante pievi di case isolate e nemmeno alla Chiesa Parrocchiale si trovano caseggiati riuniti tra loro.

Sono in generale sufficientemente comode tanto per l'abitazione dei lavoratori che del bestiame.



Sono parimenti per la maggior parte edificate a muro con coperto di coppi e vi sono alcune capanne costruite in legno con coperto di paglia".

Nel foglio di mappa del catasto "Austriaco" (1838-41), la struttura dell'edificato non appare sostanzialmente differenziata dal catastico del 1781, a parte qualche integrazione (cinque corpi di fabbrica).

Il governo Austriaco realizzò diversi interventi sulla viabilità, l'attuale via Chiesa venne collegata a via Castellana che venne costruita nuova e rettificata, tutto l'intero tratto da Castelfranco a Resana fu portato oltre cento metri verso est su terreno più elevato.

L'Impero Austriaco nelle mappe nei decreti indica questa via dopo il 1830 come "Regia Strada Castellana".

Questa denominazione viene mantenuta anche dopo il 1866 con l'avvento del Regno d'Italia.

Nel foglio di mappa del catasto "Austro-Italiano" (1846-1929) le preesistenze risultano immutate, mentre lungo via Chiesa è individuabile l'integrazione di quattro fabbricati con destinazione "casa" e "casa civile", riscontrabile dai sommarioni dell'epoca.

In questi ultimi anni nel centro storico di Trivignano i lotti rimasti liberi sono stati saturati da nuovi edifici prevalentemente monofamiliari.

## 2.8 - ASSEGGIANO

Il nucleo storico di Asseggiano, località del quartiere n.16 - Chirignago - Gazzera, comprende una piccola area inserita in un contesto ambientale che conserva caratteristiche rurali.

Si colloca a cavallo di via Jacopone da Todi e comprende al suo interno due barchesse disposte simmetricamente rispetto alla strada, le quali facevano parte di un complesso formato da una villa e dai relativi annessi rustici (barchesse).

Nel catastico del 1781 del "comun di Asegian", reperibile all'Archivio di Stato di Venezia, compare alla particella 40 "Cà Corner", di proprietà Corner, in questa tavola non sono state rappresentate le due barchesse, mentre nel foglio di mappa del catasto Austriaco il complesso appare completo in tutto il suo insieme, rimane invariato anche nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano.

Attualmente del complesso sono esistenti solamente le due barchesse, l'ultima demolizione è datata al 1988 ed è relativa

ai due pilastri che segnavano un accesso laterale al parco della Villa.

"La demolizione della Villa è documentata nel 1876, quando, a seguito dell'ordinanza n.29094 del 22.08.1876 dell'Intendenza di Finanza, si registrano le variazioni e le modifiche parziali dei fabbricati avvenute in quell'anno, per quanto riguarda la villa si registra l'avvenuta demolizione del fabbricato esistente sul mapp.351 che diventa ora "aree di casa demolita di pertiche 0,17".

Mentre esiste una precisa documentazione relativa alla demolizione della Villa, non sono ancora stati individuati documenti relativi all'epoca di costruzione dell'intero complesso.

Le prime notizie storiche accertate relative alla villa e all'intero complesso rurale residenziale e produttivo risalgono alla seconda metà del 1600 quando un membro della famiglia Corner cita il "palazzo di Asegian" tra quelli che lascia in eredità ai propri figli." (tratto dalla relazione Storico-artistica allegata al decreto di vincolo ex lege 1089/39 del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali).

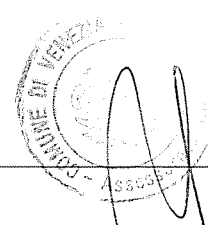
Attualmente le ex barchesse risultano vincolate ai sensi della legge 1.6.39 n.1089, al mapp. 178 con DM 28.10.88, al mapp. 164 con DM 15.04.89, i due terreni prospicienti con DM 15.04.89.

I due corpi di fabbrica delle ex barchesse presentano una parte centrale disposta su due piani (al piano terra locali per il magazzino e lavori agricoli da svolgere al coperto e al piano sottotetto locali per i granai e fienili) e due ali laterali porticate, il tutto scandito da lesene bugnate e rastremate che incorniciano le arcate del portico, anch'esse scandite da regolare bugnato.

I materiali usati sono il cotto intonacato a marmorino, tipici dell'architettura veneziana in epoca post-palladiana.

L'edificio sulla destra di via Jacopone da Todi è articolato ad "L", il lato che prospetta sulla via è interamente porticato, sopra una parte interna è addossato un elegantissimo arco trionfale in pietra d'Istria di esecuzione estremamente raffinata.

L'edificio sulla sinistra, nonostante abbia subito nel tempo manomissioni per l'addossamento di un edificio recente, conserva le caratteristiche costruttive e volumetriche della originaria barchessa, sulla facciata della parte est è affrescata una meridiana dove sono chiaramente leggibili i segni zodiacali del cancro, del capricorno e dell'ariete.



Lo stato di conservazione delle due ex barchesse è molto precario, prima che si danneggino ulteriormente, sarebbe utile intervenire con un recupero dei due fabbricati ed un riassetto dell'area che li circonda.

## 2.9 - CHIRIGNAGO

Il nucleo storico di Chirignago si colloca a cavallo della via Miranese ed assieme alla località Gazzera forma il quartiere n.16.

"Il centro storico di Chirignago ha conservato numerosi e riconoscibili elementi che, pur nell'attuale stato di degrado urbanistico ed anche edilizio, richiamano l'assetto più antico e sono suscettibili di recupero e riqualificazione.

Al di là delle origini remote di questo nucleo storico e dell'origine romana del toponimo (Clarini lacus?), l'insediamento che è documentato nella cartografia di fine settecento, dell'ottocento e dell'inizio novecento è il riferimento e caposaldo di un ambito territoriale molto più esteso a sud che a nord.

A settentrione infatti il corso tortuoso del Rio Cimetto (antico alveo del Musonello e solo di recente rettificato ed in parte tombato) costituisce proprio a ridosso del centro il confine con la frazione di Asseggiano (caratterizzata dalla seicentesca villa Corner, di cui restano le imponenti barchesse) e con Mestre, alla quale appartiene la frazione di Perlan (Gazzera) caratterizzata da due ville settecentesche affrontate.

Verso mezzogiorno invece il vecchio comune di Chirignago si estendeva fino ai Bottenighi e a Gambarare e comprendeva il grande ed antico bosco pubblico di Chirignago, chiamato anche Brombeo, esteso 64 ettari e composto da quercie ed olmi.

Era questa nell'800 la maggior risorsa finanziaria del Comune, il quale però non ne evitò la totale distruzione, anzi la favorì, in cambio di un forte introito immediato, quando nel 1918 il comando della Terza Armata ne ordinò l'abbattimento nel quadro dell'economia di guerra.

La morfologia del centro è di tipo lineare lungo la strada Miranese ed è connotata sostanzialmente da quattro ville e da ciò che resta dei loro parchi; dalla chiesa tardo ottocentesca di S.Giorgio; dal novecentesco edificio neobarocco del Municipio ed ex scuole elementari; dalla grande fabbrica di scope Zerbo (nata nell'800 in un comune ove era diffusa la produzione di scope basata sul lavoro a domicilio), articolata in un primo

cortile ottocentesco e su ampliamento dei primi decenni del 900; da un tessuto rado di modesti edifici residenziali.

L'antica chiesa di Chirignago era collocata proprio sull'asse della strada Miranese che la aggirava con una brusca deviazione, e fu demolita nella seconda metà dell'800 (1878) rettificando la strada e costruendo a nord della stessa e su progetto dell'ing. Pietro Saccardo il nuovo duomo in stile neorinascimentale e poco dopo lo slanciato campanile in mattoni a vista.

Mentre l'espansione edilizia fino alla seconda guerra mondiale non altera i caratteri, l'impianto ed il rapporto con l'intorno territoriale di questo centro, la crescita edilizia ed urbana di Mestre spinge nel dopoguerra la nuova periferia residenziale lungo la Miranese, fino a saldarsi con l'antico centro, nel quale introduce anche elementi incongrui ed estranei.

La stessa strada cambia funzione, ruolo ed aspetto, diventando elemento di separazione invece che di legame e di affaccio". (tratto dalla relazione allegata al P.d.R. di iniziativa Pubblica del Centro di Chirignago, presentato nel 1991 e non adottato).

Nel catasto del 1781 di Tomaso Scalfuroto è evidente la vecchia chiesa parrocchiale, collocata a sud della via Miranese.

Nella zona del territorio di Chirignago a nord di via Miranese, lo Scalfuroto notò sette casoni, due case coloniche, una casa dominicale e due casini nobili (Archivio di Stato di Venezia).

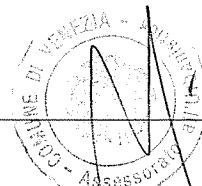
Nel foglio di mappa del catasto Austriaco (1838-1841) si rileva che l'insediamento, si sviluppava linearmente lungo la strada, da oriente rispetto al nucleo storico, prospiciente il lato nord di via Miranese si rileva al mapp.446 il villino ottocentesco; il fabbricato è stato rimaneggiato ai primi del '900 e la facciata principale realizzata in stile eclettico.

Il villino padronale nel sec.XIX° divenne parte del complesso della "fabbrica di scope e spazzole Sante Zerbo".

La fabbrica di scope e la villa Cosulich - Zerbo (anch'essa di proprietà Zerbo) sorgeranno nella seconda metà del XIX sec., come si rileva nel foglio di mappa del catasto Austro-Italiano (1846-1929).

Sempre nel catasto Austriaco, a nord dell'area che sarà occupata dalla fabbrica di scope si evidenzia l'antico "stagno" strutturato ad anello, del quale ancora oggi è presente una traccia residuale nel fossato che delimita a levante la macchia arborata.

L'area a nord del nucleo storico, che si estende dal parco Rodari (est), fino al sagrato della chiesa di S.Giorgio (ovest), si può considerare di notevole interesse dal punto di vista ambientale.



Proseguendo per via Miranese, verso ovest al mapp.446 (catasto Austriaco) si rileva villa Favero-Fabris detta Tiepolo, con barchessa di probabile origine settecentesca (rimaneggiata in epoca successiva).

Le attestazioni storiche fanno risalire la villa al sec.XVI (organizzata secondo lo schema tripartito delle ville venete), ma i caratteri stilistici dei prospetti sembrerebbero di epoca più recente.

Dalla parte opposta di via Miranese, al mapp.643 (catasto Austriaco), sorge villa Raspi-Savane ora Saccardo (sec.XVII) con barchessa e parco.

La pianta della villa è organizzata secondo lo schema tripartito e si sviluppa su tre piani.

Le adiacenze e la barchessa sono state danneggiate durante il secondo conflitto mondiale.

Attualmente la villa con annessi e parco, sono vincolati ai sensi della legge 1.06.39 n.1089 con D.M. 7.06.63.

Proseguendo verso ovest, tra la Miranese e la via del Parroco a sud della vecchia chiesa, sorge la villa settecentesca con barchessa (ristrutturata recentemente).

Attualmente villa e annesso rustico risultano vincolati ai sensi della legge 1.06.39 n.1089 con D.M. 30.06.69.

Infine al mapp.466 (catasto Austriaco), villa Bisacco-Palazzi (sec. XVII), organizzata secondo lo schema tripartito si sviluppa su tre piani; sulla sinistra della villa sorge la barchessa e l'annesso rustico, sul retro si allarga un grande parco.

La villa venne donata, dall'ultima erede, all'opera dei figli di Don Orione, che sottoscrisse nel testamento la volontà di conservare il suo magnifico orto botanico e le serre, mantenendone la destinazione.

Attualmente la villa con annesso barchessa e parco risultano vincolati ai sensi della legge 1.06.39 n.1089 con D.M. 21.10.61.

Tra i fabbricati evidenti nel catasto Austro-Italiano (1846-1916), si rileva al mapp.446 il "Municipio di Chirignago".

La municipalità di Chirignago durò fino al 1926, anno in cui fece comune con quello di Venezia.

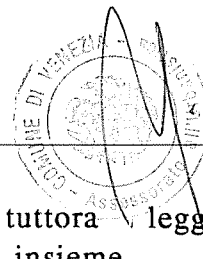
I caratteri stilistici dell'ex Municipio sembrerebbero riferibili ai primi anni del '900.

Il fabbricato è composto da un corpo centrale e da due ali laterali, posteriormente si addossano dei corpi recenti.

Sul retro dell'ex Municipio sorge villa Cav. Scarpa già Dal Lago, databile, tra il 1930 e il 1935 con caratteristiche di tipo eclettico, tendenti al liberty.

Attualmente il nucleo storico di Chirignago, nonostante si presenti complessivamente in uno stato di degrado, ha





conservato intatte molte preesistenze, tuttora leggibili e recuperabili anche in una progettazione di insieme. Il complesso dell'ex "fabbrica di scope e spazzole Zerbo" rispetto al nucleo è l'area che necessita maggiormente di un recupero edilizio ed urbanistico.

### 3 - Le linee e i tipi di intervento previsti.

La situazione e i problemi che caratterizzano il centro storico di Mestre, il quartiere urbano di Marghera e i nuclei storici della periferia, presentano radicali diversità derivanti da una diversa storia di formazione e dal diverso ruolo urbano svolto, ma anche alcune uniformità. Infatti, per ciascuna di queste parti si può affermare che:

a) innanzitutto ci si trova di fronte ad entità che pur in misura diversa, non hanno ancora maturato quel senso dell'assetamento organizzativo e morfologico che generalmente si riscontra negli altri centri storici.

Questo, che è un fattore che penalizza fortemente la qualità urbana dell'intero sistema, ha motivazioni e soluzioni diverse da parte a parte;

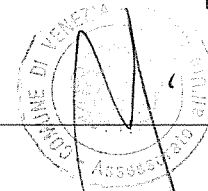
b) In secondo luogo, ciascuno di questi centri a cui di volta in volta si riferiscono alle diverse scale i bisogni della città e del territorio, viene ostacolato nel suo ruolo essenziale di luogo d'incontro e di identità della collettività, dalla pressione del traffico automobilistico.

La loro pedonalizzazione integrata da una rete ciclabile con finalità almeno in parte sostitutiva della macchina, è pertanto condizione ineliminabile e comune.

c) Infine, ultimo ma non secondario aspetto che caratterizza nella sua generalità la città di terraferma, l'accentuazione di un distacco sempre più netto tra la struttura superstite degli insediamenti storici e le sue componenti fisico-ambientali.

In relazione a tutto ciò, appare di fondamentale importanza non solo tutelare i frammenti ambientali esistenti, ma anche rafforzarli e connetterli in sistemi che, proprio in virtù della loro continuità possano relazionare e coniugare ancora assieme identità superstiti minacciate nel loro reciproco rapporto dalle intrusioni che fisicamente le hanno separate.

Sulla base di tali osservazioni e orientamenti generali, si è andata specificando una struttura di piano dialetticamente tesa tra vincoli dal diverso grado di rigidità e proposte di riassetto di diversa portata che, pur nella parzialità loro imposta dai limiti di questo lavoro, sono orientate a perseguire in una



visione articolata e complessa, una organizzazione della città radicata nei propri valori consolidati, ma nel contempo aperta al loro arricchimento.

Nello specifico la Variante prevede di rafforzare l'assetto morfologico di tutti i nuclei storici periferici attraverso una politica di conservazione e recupero dei manufatti edilizi e dei tessuti urbani.

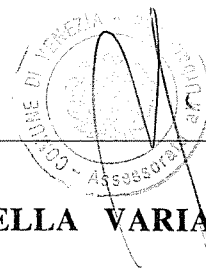
Nei nuclei di Asseggiano e di Chirignago dove sono previste nuove quantità edilizie sono stati individuati dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica.

Ad Asseggiano l'ambito interessato dal P. di R. riguarda i resti della Barchessa di villa "Corner" e il suo spazio antistante, e prevede la edificazione di una nuova fabbrica porticata, residenziale e terziaria, a formare una quinta edilizia su una piazza di progetto in parte da pavimentare e in parte da sistemarsi a prato.

Il Piano Attuativo di Chirignago interessa la parte Nord di via Miranese e prevede:

- a) la sistemazione dell'area attraverso un sistema di piazze e spazi pedonali;
- b) la formazione di una fascia di verde pubblico parallela alla via Miranese, che collega da Est ad Ovest la stessa periferia residenziale al Centro Storico fino al Centro Civico, e attraversa i nuovi volumi di progetto localizzati a Nord-est di villa "Cosulich-Zerbo".

I nuovi volumi previsti hanno una configurazione che accompagna la fascia verde sopradescritta, e con la ricchezza e mescolanza di funzioni, tendono a costituire un elemento di vitalità e attrazione urbana.



## PARTE SECONDA - LA STRUTTURA DELLA VARIANTE

La Variante al PRG (come quella per il centro storico di Mestre) è costituita da una serie di elaborati di analisi e progettuali che concorrono in modo integrato a definire le scelte e le prescrizioni dello strumento urbanistico.

Tali elaborati si suddividono in cinque sezioni:

- 1 - Le analisi
- 2 - Le tavole di progetto
- 3 - Il dimensionamento della Variante
- 4 - Le norme di attuazione
- 5 - La relazione

### 1 - Le analisi.

Del corpo della Variante fanno aperte solo quelle analisi che hanno un diretto rapporto con le indicazioni progettuali e normative; nello stesso tempo non esiste scelta progettuale che non abbia un preciso riscontro nelle analisi condotte.

Questo criterio corrisponde all'obiettivo di evitare, per quanto possibile, decisioni soggettive e non verificabili, allo scopo di conseguire il massimo della trasparenza nelle prescrizioni del piano.

Dichiarati cioè con chiarezza gli obiettivi generali, vengono indicate le procedure e trasmesse le informazioni attraverso le quali si forma ogni specifica scelta.

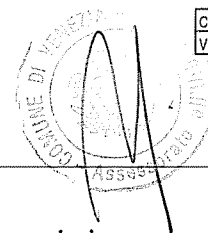
Naturalmente questo non è un processo meccanico perchè in ogni momento intervengono giudizi e valutazioni tra possibilità alternative, importante è tuttavia che i destinatari dello strumento urbanistico siano in grado di valutare con esattezza il modo di formazione delle scelte.

Le analisi condotte tra il 1993-94 sono state sostanzialmente di due ordini:

analisi storiche e analisi dirette sulle aree e sugli edifici.

Le analisi storiche sono state finalizzate a due obiettivi:

a) riconoscere e definire l'insediamento secondo le procedure descritte nella "parte seconda" di questa relazione; base di questo tipo di analisi, oltre alla bibliografia e alla iconografia esistente in materia, sono state le carte storiche: catasto austriaco, catasto austro-italiano, catasto italiano, cartografie dell'Istituto Geografico Militare, rilievi aerofotogrammetrici.



I risultati conseguiti e in precedenza descritti sono stati riportati nelle tavole sulla "genesi storica" dell'insediamento urbano.

b) individuare, attraverso il confronto tra la situazione attuale e i catasti storici - catasto austriaco, catasto austro-italiano, catasto italiano - la permanenza di edifici, infrastrutture, parchi, manufatti di origine storica e definire quindi il campo di intervento su cui esercitare le diverse forme di tutela.

Il confronto catastale, che si estende a tutto il periodo della seconda fase della terraferma ha portato all'individuazione della datazione degli edifici all'interno del perimetro dell'area. Queste analisi sono riportate nelle tavole sull'"epoca degli edifici" e trovano una prima sintesi nella tavola dei "Beni culturali".

Le analisi dirette sulle aree e sugli edifici hanno interessato a tutti gli edifici e le aree comprese all'interno del perimetro di piano.

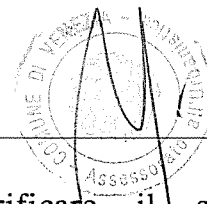
Tali analisi hanno comportato la compilazione attraverso sopralluoghi di una scheda che riporta, accanto alle informazioni generali necessarie all'individuazione dell'edificio, una serie di informazioni specifiche che concorrono alla definizione delle diverse categorie operative di intervento.

Le informazioni fondamentali a questo scopo riguardano: l'epoca di costruzione degli edifici, le tipologie storiche, le categorie funzionali originarie, vincoli esistenti, il grado di conservazione e di utilizzo, funzione e conservazione delle aree di pertinenza.

Come detto l'incrocio tra queste informazioni determina, assieme a valutazioni relative al contesto urbano in cui l'edificio è inserito, le prescrizioni sull'intervento.

A titolo di esempio, un edificio appartenente a una categoria tipologica particolare che conserva ancora le proprie fondamentali caratteristiche architettoniche, sarà sottoposto ad un vincolo di restauro; lo stesso edificio che abbia subito sostanziali modifiche o ristrutturazioni in epoca recente, sarà sottoposto ad un vincolo di risanamento o di ristrutturazione a seconda del grado di manomissione.

Gli edifici non storici e le aree libere presenti all'interno del perimetro di piano sono stati sottoposti ad analisi relative all'uso del suolo e degli edifici, alle tipologie architettoniche attuali, al grado di conservazione ed utilizzo; lo scopo di questo



gruppo di analisi è stato quello di verificare il grado di trasformabilità del tessuto urbano che si è venuto nel tempo costruendo in corrispondenza delle aree storiche, verificarne i gradi di compatibilità col tessuto preesistente che tuttora rimane, stabilire gli interventi necessari per conseguire più validi assetti morfologici e funzionali. Tutte queste analisi hanno comportato la stesura di tavole alla scala 1/2000.

## 2 - Le tavole di progetto

Il progetto è rappresentato nelle seguenti serie di tavole: l'inserimento nel PRG e nella V.PRG (adottata con del. C.C. n. 60/93), alla scala 1/5000; le categorie di intervento e di tutela alla scala 1/2000; le modalità di intervento, destinazioni d'uso e viabilità alla scala 1/2000.

Le tavole di progetto e le relative norme hanno una duplice connotazione, a seconda che riguardino scelte progettuali dettate prevalentemente da motivazioni tecnico-scientifiche o da motivazioni e con contenuti politico-programmatici.

Alla prima categoria attengono le scelte sulle modalità di intervento sui singoli edifici storici e sulle aree di pertinenza, che derivano da motivazioni, prevalentemente tecniche sulla natura e qualità del manufatto da tutelare (età, tipologia, destinazioni d'uso originarie, grado di trasformazioni sopravvenute, e così via).

Esse definiscono prescrizioni che, salvo errori materiali di rilevamento, dovrebbero essere oggettive e non modificabili nel tempo e valere, come guida definitiva per gli interventi edilizi sui singoli manufatti edilizi e sulle aree di pertinenza.

Queste prescrizioni sono rappresentate nelle tavole sulle categorie di intervento e sulla tutela che riportano:

- i vincoli esistenti sugli edifici e sulle aree ai sensi delle leggi n.1089/39 e n. 1497/39, oltre agli altri vincoli sul territorio, quali quello cimiteriale;
- le modalità di intervento sugli edifici, dal restauro alla demolizione senza ricostruzione, dei cui contenuti si parlerà più oltre in sede di descrizione della normativa;
- le emergenze territoriali, le aree verdi, le alberature da riqualificare, tutelare o ripristinare.

Alla seconda categoria attengono le politiche o le strategie di piano, quali i comparti attuativi, le destinazioni d'uso, le nuove edificazioni, il grado di trasformabilità delle aree.

Si tratta in questo caso di decisioni le quali, oltre che da motivazioni culturali e tecnico-urbanistiche, sono dettate da precise volontà politiche che si esprimono sulla base di considerazioni di ordine sociale, economico ed amministrativo e che possono anche modificarsi nel tempo, senza compromettere l'impostazione generale del piano.

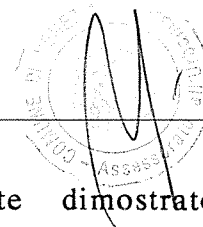
Tali scelte sono messe definitivamente a fuoco nel confronto con gli organismi decentrati che contribuiscono così alla loro formazione. Queste prescrizioni sono rappresentate nelle tavole sulle modalità di intervento, le destinazioni d'uso e la viabilità, che riportano:

- l'individuazione delle destinazioni pubbliche (istruzione, aree attrezzate a verde, gioco e sport, attrezzature di interesse comune);
- le destinazioni d'uso degli edifici, articolate in edifici a destinazione residenziale, edifici a prevalente destinazione residenziale, edifici a prevalente destinazione terziaria e/o commerciale;
- gli eventuali perimetri dei Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privati e dei progetti unitari;
- le indicazioni relative alla viabilità automobilistica, alla viabilità pedonale e ciclabile, ai parcheggi.

### 3 - Il dimensionamento della Variante

La presente variante si configura essenzialmente come precisazione del PRG, alla scala 1:2000, per un'area "significativa" del territorio comunale, sostituendo così per questa parte la V.PRG per la Terraferma recentemente adottata e tutt'ora in regime di salvaguardia. Di quest'ultima non ne modifica sostanzialmente le previsioni quantitative, né i rapporti di dimensionamento per gli insediamenti ivi verificati per l'intero territorio della Terraferma mestrina.

Trattando pertanto solo di una parte "speciale" del tessuto urbano non è parso significativo valutare le quantità in termini di standard urbanistici e d'altra parte le modifiche, rispetto alla V. PRG per la Terraferma, sono praticamente influenti rispetto ai rapporti di dimensionamento, in quella sede previsti, e tali da ritenere che gli standard urbanistici complessivi di piano per la Terraferma siano ancora



ampiamente soddisfatti, come puntualmente dimostrato dalla tav.14 della succitata V. PRG.

Per la maggior parte dei nuclei non sono previste nuove quantità edilizie, ma solo il recupero, la ristrutturazione e l'ampliamento, nei casi previsti dalla normativa, delle fabbriche esistenti.

Nuove quantità edilizie sono previste nei nuclei di Trivignano, Asseggiano, e Chirignago, e sono così riportati:

- 1) Trivignano mc.800 a destinazione residenziale
- 2) Asseggiano mc. 5200, con un massimo di mc.1800 a destinazione terziaria;
- 3) Chirignago mc.24.250, con un massimo di mc.13.500 a destinazione terziaria.

I dati riassuntivi della Variante sono contenuti nella Tab.A allegata alle presenti norme.

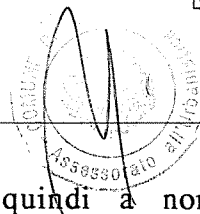
#### 4 - Le norme di attuazione

##### a) l'impostazione concettuale

Le norme di attuazione del Piano non solo definiscono esattamente il contenuto della cartografia, ma ne integrano e precisano le scelte progettuali, dando corpo agli obiettivi dello strumento urbanistico.

In generale una normativa può caratterizzarsi per la sua maggiore o minore rigidità prescrittiva, essere più o meno puntuale e articolata nel descrivere le operazioni che il piano consente, pretendere in maggiore o minore misura di coprire l'arco delle casistiche che si presenteranno nel corso della gestione, rimandare o meno all'elasticità interpretativa dei singoli casi: essa può in definitiva costituire un apparato vasto e quindi sostanzialmente rigido di regole, ovvero un quadro normativo più agile che lascia alla fase di gestione e di progettazione degli interventi un maggiore margine di responsabilità.

Le norme di attuazione della Variante proposta sono di quest'ultimo tipo in quanto cercano, all'interno di un sistema certo di prescrizioni che eliminino ogni incertezza nell'interpretazione delle norme, di orientare il modo di intervento degli operatori pubblici e privati, rimandando agli



organismi di controllo, oltre che a piani (e quindi a norme) di grado subordinato, la corretta applicazione di tali orientamenti e prescrizioni.

Così ad esempio per quanto riguarda le diverse modalità di intervento sugli edifici si indicano i criteri fondamentali che debbono presiedere all'intervento, senza definire con prescrizioni dettagliate ogni operazione ammessa o vietata. Questa impostazione deriva dalla consapevolezza che una descrizione per quanto accurata di tali operazioni non può coprire la casistica che si presenta nella realtà; ne' seguire l'evoluzione tecnica e culturale delle metodologie operative.

Con criteri analoghi si sono definite le procedure attuative del piano, per le quali sono state individuate possibilità alternative - interventi diretti, piani di recupero di iniziativa pubblica o privata, progetti unitari - a seconda della complessità degli interventi, della natura pubblica o privata degli operatori, degli obiettivi che si intendevano raggiungere.

Per garantire l'aderenza dello strumento urbanistico a politiche amministrative che possono modificarsi nel tempo è previsto che il Consiglio Comunale possa inserire nuovi Piani di Recupero senza che ciò costituisca variante al PRG.

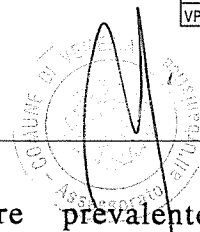
Un'altra caratteristica della normativa è di aver tentato di attivare un sistema di prescrizioni che riescano a garantire il corretto equilibrio tra le esigenze della tutela e quelle del riuso e che concili quindi il massimo della conservazione con il massimo della trasformabilità.

L'apparente contraddittorietà dei due concetti indica tuttavia il punto di equilibrio necessario per fare vivere una politica di tutela e di recupero delle parti "storiche" del territorio mestrino; infatti il presupposto di tale politica, in una realtà già così compromessa, è appunto quello della salvaguardia attiva del patrimonio storico superstite, che può essere recuperato correttamente se mantiene o riacquista il ruolo economico, sociale e culturale che gli è proprio.

#### b) La struttura tecnica

La normativa è articolata in quattro parti: disposizioni preliminari, attuazione della Variante, modalità di intervento, norme generali e speciali.





Le prime due parti sono quelle a carattere prevalentemente istituzionali e definiscono gli elementi costitutivi del piano, l'ambito di applicazione e l'efficacia delle norme, le definizioni parametriche e le modalità di attuazione.

La terza parte definisce le modalità di intervento sui singoli edifici, che vengono classificate secondo tre categorie principali: della conservazione, della ristrutturazione, della demolizione con o senza ricostruzione.

Alla categoria della conservazione appartengono il restauro, il risanamento conservativo e il risanamento conservativo parziale, che si applicano agli edifici che a diverso grado hanno mantenuto le proprie caratteristiche architettoniche e si ricollegano alla storia della città, ai suoi modi di formazione, alla sua cultura, alle sue consuetudini tipologiche-costruttive.

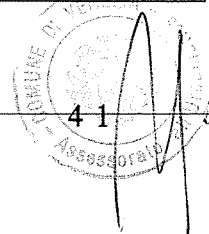
Tali categorie di intervento sono volte alla conservazione architettonica, alla riqualificazione formale e al recupero funzionale dell'organismo edilizio originario, attraverso un insieme sistematico di opere commisurate al maggiore o minore grado di tutela prescritto.

Alla categoria della ristrutturazione appartengono la ristrutturazione con vincolo parziale e la ristrutturazione totale, che si applicano a quegli organismi edilizi che, seppure di fondazione coeva all'impianto urbano originario hanno subito sostanziali trasformazioni perdendo in tutto o in parte la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma.

Tali categorie di intervento sono volte alla trasformazione anche totale dell'organismo edilizio, mantenendone solo sedime, parti o elementi significativi, al fine di consentirne un recupero anche formale e un più corretto inserimento nell'ambiente circostante.

Alla categoria della demolizione, con o senza ricostruzione, appartengono gli organismi edilizi di recente edificazione e privi di valore architettonico e ambientale o in contrasto con l'ambiente urbano, per i quali si prescrive o la definitiva demolizione o la possibilità di sostituirli con altri edifici di sedime, forma e volume differenti per favorirne un migliore inserimento nel contesto storico circostante.

La quarta parte raccoglie tutte le prescrizioni normative particolari attraverso le quali si realizzano alcuni dei principali obiettivi del piano.



Le principali di queste prescrizioni riguardano:

- le destinazioni d'uso, attraverso cui si intende proteggere per quanto possibile l'uso residenziale delle aree storiche e centrali; qualificare gli utilizzi di tipo commerciale e direzionale; allargare e qualificare gli usi pubblici e di servizio;
- la tutela e lo sviluppo del verde pubblico e privato, sia di nuovo impianto che di origine storica.

Il carattere di strumento generale della Variante ha imposto un livello di analisi degli edifici che si è fermato alla scala 1:2000; cio' ha impedito uno studio piu' approfondito sulle tipologie edilizie e sui caratteri architettonici esteso alla generalità degli edifici storici.

## 5 - La relazione

La relazione illustrativa è strutturata in modo da contribuire alla trasparenza degli obiettivi, delle metodologie di elaborazione, dei risultati del Piano; essa svolge il ruolo di esplicitare i passaggi e i criteri attraverso i quali lo strumento urbanistico è stato costruito.

Per questo motivo la relazione non contiene un apparato descrittivo dello stato della città e specificamente delle sue parti storiche, ma affronta esclusivamente la spiegazione degli obiettivi generali e specifici della variante al PRG e della sua articolazione tecnica, configurandosi quindi come lo strumento di interpretazione del piano.