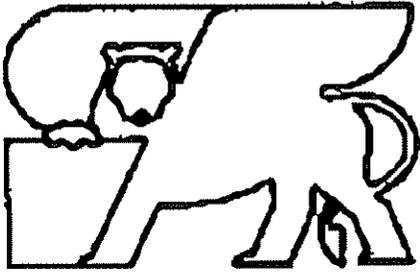


ORIGINALE

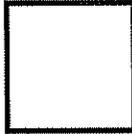


Comune di Venezia

Assessorato all'Urbanistica



# Piano Regolatore Generale Variante per la Terraferma



Adozione: Delibera di C.C. n.16 del 25-01-1999 Esecutiva il  
 Protocollo generale n. del  
 Controdeduzioni alle osservazioni: Delibera C.C. n. del  
 Approvazione G.R.V. n. del

**CentroDoc**



ME170

0012.02.1.0.00.2 - G9910

strumento  
**V.PRG per la Terraferma**

elaborato  
**Relazione**

fase / rev documento  
**adozione / 0 Relazione Parte 2**

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

## Relazione

### Parte 2: analisi e dimensionamento del piano

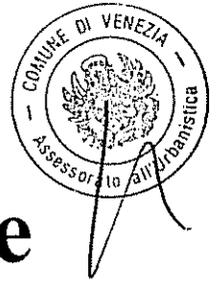
Il Sindaco

Il Segretario Generale

L'Assessore all'Urbanistica

Il Presidente del C.C.

Il Dirigente responsabile



# **Piano Regolatore Generale Variante per la Terraferma**

## **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Roberto D'Agostino

## **CONSULENTE GENERALE**

Leonardo Benevolo

## **COORDINAMENTO NUOVO P.R.G.**

Mariolina Toniolo, Aldo Bello, Oscar Giroto

**RESPONSABILI DEL PROGETTO:**

Oscar Girotto

G Battista Rudatis

Fabio Scasso



**GRUPPO DI PROGETTAZIONE:**

Alessandro Ali, Marta Baretto, Sara Carbonera, Tomaso Carrer, Paolo Cecon, Alessandro Cosmo, Silvia De Anna, Marco Ferrari, Anna Nannini, Elena Olivo, Nicola Pagnano, Traudy Pelzel, Pisana Posocco, Roberto Zancan

**CONSULENZA GIURIDICA:**

Mario Viviani

**COLLABORATORI TECNICI ALLA PROGETTAZIONE:**

Laura Barbato, Luca Barison, Alessandra Cattelan, Ivano Laggia, Nicola Rossi, Franca Siviero Ballini, Anna Maria Zizzi

**EDITING TESTI:**

Nicoletta Facchinelli, Daria Mainardi, Lucia Sechet, Luisa Bonaventura

**RESPONSABILE SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE:**

Paolo Barbieri

**PREDISPOSIZIONE BASE CARTOGRAFICA DIGITALE, COLLABORAZIONE ALL'INFORMATIZZAZIONE E VERIFICA DIMENSIONAMENTO:**

Stefano Mazzariol, Michele Ameruoso, Danilo Bisello

**PROGETTAZIONE E IMPLEMENTAZIONE MODELLO DIGITALE PER LA GESTIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, DATA ENTRY, EDITING, PUBLISHING, HARDCOPY:**

Francesco Contò, Markus M Hedorfer, Massimo Mazzanti, Nicola Paronetto, Claudio Varone

**ANALISI ATTIVITA' PRODUTTIVE:**

Turiddo Pugliese con la collaborazione del Co Se S.  
(P. Favaretto, M.P. Barbieri, C. Salin)

## **SISTEMA MOBILITA' E TRASPORTI:**

Maurizio Allegretto (coordinatore), Lorita Caccin, Andrea Marchionni,  
Alessandra Dall'Asta, Sergio Gallian



## **Consulenze specialistiche:**

Luigi Torriani, Mirco Battista, Maria Cristina Scalet

## **COLLABORAZIONE ESTERNA:**

### **INDAGINE ED ANALISI TERRITORIALE:**

Geopolis Società Cooperativa r.l.

### **INDAGINE ED ANALISI AGRONOMICA:**

AGRITECO

### **INDAGINE ED ANALISI GEOLOGICA:**

Studio Fornaro - Gennari



# INDICE

## PARTE SECONDA

### 0. PREMESSA

0.1	Descrizione del territorio	Pag.	1
0.2	Caratteristiche della Variante al PRG	"	1

### 1. LE ANALISI

1.1	RELAZIONE STORICA	Pag.	2
1.2	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE	Pag.	40
1.3	IL SISTEMA DEI SERVIZI	Pag.	41
1.4	IL SISTEMA RESIDENZIALE		
1.4.0	Premessa	Pag.	43
1.4.1	La dinamica demografica	"	43
1.4.2	La domanda abitativa	"	51

### 1.5 CARATTERI INSEDIATIVI GENERALI

1.5.1	Elementi ordinatori	Pag.	60
1.5.2	I caratteri degli insediamenti urbani	"	60

### 2. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

2.1	IL FABBISOGNO ABITATIVO	Pag.	69
2.1	IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO	"	70
2.3	VERIFICA DEGLI STANDARD		
2.3.1	La verifica degli standard per servizi di quartiere	Pag.	75
2.3.2	Verifica degli standard a scala urbana e territoriale	"	76

### 3. LA TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI

4.	ATTUAZIONE DEL PIANO	Pag.	123
----	----------------------	------	-----

## 0.0 PREMESSA

### 0.1 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

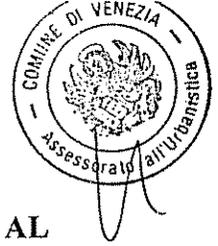
Il territorio della terraferma del Comune di Venezia si presenta come un agglomerato urbano sviluppatosi molto rapidamente senza aver consolidato connotazioni specifiche di città: la maglia viaria originale risulta dilacerata e stravolta dall'uso spesso inefficiente che se ne fa, il tessuto urbano, nonostante i reiterati tentativi di intervento di pianificazione, non appare adeguato alla realizzazione di una forma urbana originale, mentre emergono con forza gli elementi più o meno recenti che hanno caratterizzato tale tipo di sviluppo, determinando l'attuale assetto urbano quali: il polo industriale, l'autostrada, la ferrovia, l'aeroporto, il porto, il caotico sviluppo edilizio degli anni '60. L'ultimo decennio è stato testimone di un profondo mutamento negli indirizzi economici di Mestre, talché tale mutamento si ripercuote sull'aspetto organizzativo e distributivo della città. Si è abbandonato il progetto di espansione industriale a sud, favorendo l'allocatione delle nuove realtà produttive, volte al terziario e ai servizi in genere, in maniera disorganica, sicuramente estemporanea rispetto all'offerta presente sul mercato. In particolare poi, quello che potremmo chiamare il blocco edilizio degli anni '70 e dell'inizio degli anni '80, ha contribuito sensibilmente ad aggravare il problema dell'impoverimento demografico della città, mentre la crisi della grande industria ha aperto problemi sul fronte del riuso delle grandi aree industriali di Marghera, questione quest'ultima affrontata con la specifica variante per Porto Marghera.

### 0.2 CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE AL PRG

La presente variante al PRG si configura come variante generale al PRG ai sensi dell'art 49 della L. R. 61/85, in quanto incidente sui criteri informativi e sulle caratteristiche del PRG. Pur configurandosi come variante generale, essa non investe l'intero territorio comunale, ma costituisce una parte del nuovo PRG del Comune di Venezia, né d'altra parte interessa l'intero territorio della terraferma, escludendo da questo i Centri Storici e l'area di Porto Marghera già oggetto di specifici piani.

Inoltre la presente Variante in forza degli approfondimenti di analisi e di progetto operati, in particolare sul tema della tutela ambientale, propone delle modifiche ed integrazioni alla strumentazione sovraordinata e in particolare al P.A.L.A.V.





# 1. LE ANALISI

## 1.1 RELAZIONE STORICA (1)

### L'ANTICHITA', IL MEDIOEVO, L'ETA' MODERNA FINO AL SECONDO CONFLITTO MONDIALE.

#### 1. Dalle origini all'incendio del 1513.

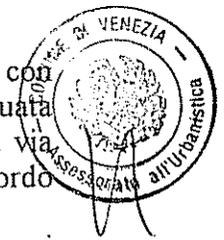
La parte di terraferma del Comune di Venezia appare oggi quale un pressochè continuo conurbamento che oltrepassa anzi i margini amministrativi occidentali e settentrionali del comune stesso, denso di circa 200 mila abitanti e caratterizzato dalle tre grandi valenze industriale portuale e residenziale declinate attorno ai due punti forti di Mestre e Marghera, vertice estremo o appendice del più ampio complesso geografico territoriale padano e insieme nodo di convergenza e d'irradiazione di un articolato sistema di comunicazioni. E' anzi a quest'ultima qualificazione funzionale che occorre risalire per una ricostruzione dei caratteri e delle modalità di sviluppo degli insediamenti e dell'urbanizzazione in epoca remota di tutta l'area in questione, area che solo in tempi molto recenti è venuta acquistando la fisionomia di oggi superando o distruggendo di conseguenza gli elementi distintivi di antica derivazione che ne avevano definiti sino ad allora il senso e la forma. Questa e quello, per altro, legati in termini molto stretti con il regime assai instabile nel tempo - per caratteristiche sue proprie "naturali", come per i reiterati e radicali interventi dell'uomo - del sistema fluviale-lagunare di cui la nostra area è parte integrante e "attiva": ed è proprio l'interesse degli antichi reggitori delle sorti lagunari che sovente è valso a tramandarci testimonianze cartografiche tra le più antiche circa la situazione dell'immediato retroterra lagunare e, quindi, approssimativamente anche la ubicazione sul territorio e la forma urbana dei borghi sparsi sul margine della laguna

Ma non risaliamo con questo mezzo, per altro prezioso, oltre il XVI secolo, quando, ad esempio, il nucleo abitato di Mestre già si era chiaramente configurato attorno ai due centri del castello a nord e della chiesa parrocchiale di S Lorenzo a sud

Le testimonianze storiografiche più antiche, e cioè gli autori di epoca romana, e gli stessi reperti archeologici parlano dell'esistenza di un accampamento fortificato, di un castrum, nel luogo ove approssimativamente sorge l'ospedale di Mestre, oltre, come logico, alla presenza della rete stradale romana che aveva i propri termini di riferimento di maggior rilievo e importanza nelle vicine località di Altino o di Adria. Nomi questi che da un lato ci suggeriscono alcune semplici ipotesi circa la modalità d'insediamento sul litorale lagunare fin dall'epoca romana in analogia a quanto era avvenuto per i centri più famosi e densamente abitati: quindi a ville e a un'economia agricola improntata appunto sullo schema della villa; dall'altro ci ricordano anche il comune destino che ebbe a segnare - con le successive calate delle popolazioni barbariche - la fine dell'epoca tardoromana e, come è noto, una delle ragioni dello spostamento degli insediamenti dentro i confini della laguna e dell'abbandono seppur forse parziale e provvisorio dei territori di terraferma

Del reticolo viario che solcava la romana Decima Regio (corrispondente all'incirca al Veneto attuale) hanno per noi importanza particolare la via

Popilia - sull'asse sud-nord e che metteva in comunicazione Ravenna con Altino correndo sull'estremo lembo costiero, successivamente continuata verso nord-est fino a toccare, col nome di via Annia, Aquileia - e la via Emilia-Altinate che, in direzione ovest-est, metteva da Padova al bordo lagunare.



Ci sono giunte anche le tracce degli insediamenti di colonizzazione: i graticolati di centuriazioni romane compresi tra la campagna padovana, il territorio miranese e il margine della laguna.

Tutto questo, lo ripetiamo, è stato tuttavia per la gran parte cancellato sin dai tempi dei passaggi delle popolazioni nomadi provenienti da oriente e da nord nei secoli dell'alto medio evo.

Dalle descrizioni dell'ambiente lagunare e di quello immediatamente circostante, molto importanti e tuttavia ancora assai generiche ai nostri fini, che noi dobbiamo a Strabone, a Tito Livio, a Plinio e ad altri scrittori ancora dell'antichità, occorrerà compiere una serie di salti in avanti per rinvenire le prime documentazioni circa il territorio della terraferma veneziana: dopo una celebre lettera di Cassiodoro ministro di Teodorico (del 537-38) in cui compare una elegante descrizione dei modi di vita delle popolazioni lagunari, sono alcuni atti relativi all'antichissimo monastero benedettino di S. Ilario - posto tuttavia assai più a sud rispetto ai nostri attuali centri di Mestre e Marghera - e costituente una vera e propria testa di ponte veneziana in territorio di pertinenza allora trevigiana, a portarci le prime documentazioni certe per la nostra ricostruzione, certe ma non per questo di inequivoca lettura: i luoghi citati, la configurazione del territorio e soprattutto la sua idrografia lasciano ancor oggi una serie di domande senza risposta.

Tocchiamo con questo materiale documentario i primi anni del IX secolo, precisamente l'819.

A questo punto l'importanza della immediata terraferma veneziana è troppo grande perchè essa non diventi oggetto del massimo interesse da parte della nuova potenza allora gli esordi della comunità realtina: il controllo dell'integrità lagunare come della rete di comunicazioni fluviali immediatamente alle spalle della laguna, l'utilizzo dei porti naturali e artificiali per i centri della terraferma, la presenza sulle vie di comunicazione terrestre per il nord e l'occidente, queste e altre ancora sono le ragioni che spingono i veneziani a riservare il massimo d'attenzione al territorio mestrino. E il controllo di questo territorio è una delle costanti della politica territoriale veneziana anche prima della grande espansione in terraferma dei primi del Quattrocento.

Dopo l'epoca classica e quella tardoromana, dopo le distruzioni degli Unni del 453-54, il territorio di Mestre viene in dominio degli Ostrogoti di Teodorico quindi riconquistato da Narsete ai Bizantini e in mano ai Longobardi e successivamente ai Franchi di Carlo Magno; Mestre entra quindi a far parte del Marchesato di Treviso e poi nell'area padovana per darsi, infine, dopo una ribellione al dominio di Ezzelino da Romano nel 1250, ancora ai Trevisani. Oggetto delle mire espansionistiche dei Veronesi di Can Grande della Scala, fu giocoforza - per bilanciare la potenza di questi - affidarsi alla protezione del conte di Gorizia e, quindi, agli Austriaci. Ciò non impedì però che Mestre fosse conquistata e tenuta un breve periodo (1329-1337) dagli Scaligeri per essere successivamente data in mano ai Veneziani l'anno successivo, nel 1338, succedette un cinquantennio di guerre

che videro coinvolte Venezia, il regno d'Ungheria, i da Carrara signori Padova, il patriarca di Aquileia. Nel 1381 Venezia lascia Treviso e territorio fino a Mestre a Leopoldo d'Austria che lo cede tre anni appresso da Carrara ai quali lo ritolgono a loro volta i Veneziani. Con la fine del XIV secolo il territorio trevigiano fino al bordo lagunare viene a costituire la prima solida terraferma di proprietà della Serenissima Repubblica di Venezia



Le prime testimonianze documentarie pervenuteci in carte pubbliche e private non strettamente relative a S. Ilario, sono quelle dell'XI secolo. Da queste apprendiamo che nelle zone di Campalto, Tessera e fino a Mestre si trovassero possedimenti del monastero di S. Cipriano e di private famiglie veneziane. Quanto a Mestre, attraverso la pur scarsa documentazione risalente al XII secolo, così pare al Lanfranchi di poterne ricostruire la fisionomia. "In regione boscosa, era, a essa vicino, il bosco del Castelletto, noto da un documento del 1125, e poi il bosco di Bottenigo ( ). Il portus di Mestre, nominato molto spesso nelle carte, potrebbe corrispondere all'ad Portum della tavola Peutingeriana? E' un interrogativo non senza fondamento, poichè in essa la distanza fra ad Portum e Altino è perfettamente corrispondente a quella attuale fra Mestre e la città romana. Il porto doveva avere una certa importanza, se nel 1117 i conti di Treviso, pur vendendo un vasto territorio a S. Ilario per lire 8000, si riservavano i diritti sulla ripa Mestris. Era presso Mestre, nella località Ponta de Castello, quella chiesa di S. Cipriano, nella quale il diacono Giovanni racconta essersi rifugiati il patriarca Fortunato e il vescovo di Olivolo Cristoforo ( ..)" (2).

La particolare instabilità del territorio mestrino e la varietà e incertezza delle informazioni pervenuteci lasciano per noi ampi margini di dubbio circa la possibilità di ricostruire con esattezza la fisionomia di quell'area e di indicare senza equivoci le corrispondenze con la topografia (oltre che con la toponomastica) di oggi.

E' certo possibile dire che la non ampia fascia paludosa, solcata dagli sbocchi a mare di numerosi corsi d'acqua, soggetta al regime di marea e alla corrosione e riformazione di terra emersa che n'è conseguenza, soggetta altresì ripetutamente a considerevoli interessi distruttivi diretti (dalle devastazioni barbariche a quelle in occasione della rotta del 1513) e indiretti (allagamenti artificiali e diffusione di malaria etc.) da parte dell'uomo veniva mostrando col procedere degli anni la propria enorme importanza per i traffici (sia verso il mare che verso la terraferma) strategica, ecologica: ad essere, in definitiva, uno dei poli irrinunciabili del sistema politico-territoriale militare ed economico della Repubblica di Venezia.

La fisionomia urbana di questi insediamenti dovette da un lato non discostarsi da altri e analoghi centri lagunari e no. dal sistema convento-territorio agricolo che ha certo improntato realtà come quella di S. Ilario e Benedetto (e deinumerosi altri insediamenti benedettini spesso disseminati con lungimirante logica politico-territoriale ai confini del ducato) ai complessi delle saline; da realtà propriamente pescherecce lagunari e vallive a quelle connesse alla presenza di mulini, fino a insediamenti commerciali di varia natura assai presto collegati alla presenza e vitalità di una comunità ebraica sempre in bilico tra l'insediamento mestrino e i suoi più o meno riusciti tentativi di radicarsi stabilmente in Venezia.

Ma non sarebbe tuttavia corretto legare in maniera troppo stretta lo sviluppo primo di Mestre ad una funzione di collegamento-smistamento delle linee di



traffico dalla terraferma a Venezia e viceversa. tanto è vero - ed è stato opportunamente messo in rilievo - che il nucleo più antico e fortificato della città non appare situato all'incrocio delle grandi linee di comunicazione direttamente connesse al capoluogo lagunare.

Il carattere di luogo fortificato appare anzi inizialmente prevalere rispetto a quello del nodo stradale; mentre il terminale dei traffici fluviali - il porto e i magazzini commerciali a questo connessi - daranno vita a una realtà infrastrutturale e urbana relativamente staccata e autonoma; esiste, inoltre, l'altra e non risolta questione circa l'ubicazione decentrata della parrocchiale di S Lorenzo, posta a sud e gravitante piuttosto sulla linea del Marzenego.

Riassumendo, ci troviamo di fronte a una rocca fortificata di antichissima costruzione (il castello) di diversa ubicazione rispetto al castrum romano e risalente, è presumibile, ad epoca attorno al Mille; a uno scalo portuale attrezzato; a un nucleo civile e religioso attorno alla vecchia chiesa di S Lorenzo nei pressi del corso del Marzenego.

Spetterà alla via-piazza ora Ferretto operare la sutura tra i diversi nuclei per dar vita a un'unica realtà cittadina nel momento in cui però le funzioni rappresentate e agite dalla duplice realtà di cui s'è detto, saranno, almeno parzialmente, venute a cadere, non tanto comunque perchè il giovane Marin Sanudo nel suo viaggio per la terraferma veneta del 1483 non le riconoscesse distintamente e le descrivesse succintamente e con efficacia: " Mestre è uno castelo mia (miglia) diece luntan di Veniexia, zoè per acqua cinque fino la Torre di Margera, poi do a S Zulian, et tre fino a Veniexia, è murato con mure alte; à tre porte, una di Venecia, la Trivisana a presso la rocha, et quella dil Campo di Castelo; è il mercado di venere, è la fiera da San Michiel (San Lorenzo) A' do loze: una fuora nel borgo, et l'altra soto el palazzo dil Podestà Quivi erra Podestà et Cap.º Francesco Querini. Questo circonda mia mezo, à uno castelo sopra una porta, in modo di tore, dove è uno castelan à lire X al mese. Qui sta molti Zudei, et à una bella sinagoga, et quivi se impegna, perchè Vinitiani non vol Hebrei stagi a Veniexia ( . ) Or de qui a Treviso è mia 12, si fa sempre per el teragio, si trova mia do S Zulian, poi Marocho dove è la caxa di Tiepoli, demum Gnano Molte caxe sopra quello teragio si trova, tra le qual doe chè deli Vendramini" (3).

Ancora in epoca trevigiana si era costituita una struttura religiosa e civile di rilevante importanza quale la Scuola dei Battuti (fondata nei primissimi anni del Trecento) che, tra l'altro, nel giro di poco più di un secolo acquista un suo non secondario ruolo nel controllo della proprietà immobiliare del territorio mestrino.

Il Sanudo aveva certamente avuto modo di vedere la nuova S.Lorenzo (edificata dopo il 1446 in luogo della più antica sotto il cui porticato già nel XII secolo sappiamo che avevano luogo le funzioni civili del borgo mestrino) e la sede stessa della Scuola dei Battuti a fianco della chiesa. Questa nuova S.Lorenzo - che sarà a sua volta sostituita dopo il 1792 da quella attuale progettata da Bernardino Maccarucci - era una chiesa gotica a tre navate con cinque archi per parte, sostenuti da otto grosse colonne di marmo.

Le chiese furono, a quanto pare, le uniche entità edilizie di Mestre rimaste in piedi dopo la conquista e i saccheggi degli Imperiali nel 1513. E' ancora Marin Sanudo, questa volta nei suoi Diarii (4), a darcene testimonianza. "Ozi 1º ottobre 1513 si vede fuogi grandissimi verso Mestre e le palade ( . ) A di do, domenega. La matina per tempo si senti trar molte artelarie grosse.



Fono i nimici a Mestre, come dirò di soto; et Io le udii di caxa mia, e se intese certissimo i nimici questa matina levati di Mestre, aver posto fuoco in tutto Mestre e li borghi, zoè cadaun in le case dove erano alozati aver ficato fuoco, sichè tutto Mestre brusava, e si vedeva fumi grandissimi"; testimoni oculari riferivano appunto che "è restà in piedi solum le chiezie ed la caxa di la pieve di San Lorenzo, chè il beneficio dil fio di sier Michiel Trivixan, l'osteria di la Corona, e la casa di Sanudi" Il quattro ottobre molti andarono a vedere i risultati della devastazione. "Et si vede cossa che par un inferno, tutto brusato ( ) fuogi ancora per le case, omeni morti in terra, e si vede do apicadi a li restelli di Mestre verso Treviso" Finisce qui un periodo della storia di Mestre; tuttavia la ricostruzione non pare volersi discostare dai caratteri del borgo incendiato, se è vero che ne possiamo ritrovare la struttura nelle testimonianze - finalmente cartografiche - che ce ne restituiscono la fisionomia

## 2. La struttura di Mestre nell'antica cartografia.

Vicino e ad integrazione delle due funzioni (difensiva e commerciale) di Mestre e del borgo di S Lorenzo, dovè sin dall'origine essere presente un'altra caratteristica di questo centro. quella connessa da un lato all'attività agricola del circostante territorio e, dall'altro, alla presenza - almeno per un certo periodo - di vaste estensioni boschive

Cioè, in maniera evidente, alla fornitura di derrate alimentari alla capitale e di legname per l'attività cantieristica del suo arsenale oltre che degli "squeri" privati

Abbiamo fino ad ora parlato dei due nuclei originari del complesso abitato di Mestre. vediamo di illustrarne la natura e le caratteristiche.

Il Castello appariva come una fortezza interamente circondata di muraglie (delle quali è ancora possibile riconoscere qualche traccia superstite, in via Spalti ad esempio) rafforzate da numerosi - forse dieci - torrioni. Tre porte, come s'è visto nella descrizione del Sanudo, mettevano nelle tre principali direzioni che confluivano alla rocca la quale, all'interno, risultava quindi tripartita proprio dai tratti terminali di queste strade di cui incontro s'elevava la torre della Provvederia. Intorno al Castello correva un fossato alimentato da una derivazione del ramo superiore del Marzenego.

Il tessuto edilizio di quest'area (la quale misurava all'incirca trecento metri di diametro) che si presentava compatto e di più antica definizione, seguiva come logico sia l'andamento del profilo planimetrico delle mura sia, internamente, la grande suddivisione determinata dalle strade mettoni alle porte meridionale, occidentale e orientale

L'altro nucleo appariva invece meno compatto e unitario, disposto su una struttura a "L" lungo la futura piazza Ferretto e, in basso, sul corso del Marzenego. Sull'asse nord-sud (lungo quindi i lati della piazza) "le abitazioni si addossavano alla piazza, offrendole in generale il lato minore ed estendendosi poi in profondità. Conseguentemente, la proprietà fondiaria appariva frammentata in lotti lunghi e sottili, col lato rivolto alla piazza, e la viabilità vicinale - alle spalle della prima schiera di case - non presentava un disegno preciso e sicuro. Si trattava, più che di una viabilità da centro abitato, dei tronchi di arrivo o di partenza di sentieri di campagna" (5); sull'asse est-ovest, in basso, la struttura edilizia era determinata in modo obbligato dall'andamento dell'importante via d'acqua e verrà

progressivamente complessificandosi e articolandosi essendo, tra l'altro, il nucleo di partenza per la futura espansione della città almeno fino alla esplosione demografica del secondo dopoguerra. E' certo che quest'ultimo complesso di case risultò fin dall'inizio, come è possibile vedere già nella cartografia cinquecentesca, risucchiato dal grande polo d'attrazione costituito dal terminale del canale artificiale - il Canal Salso - risalente alla metà del Trecento.



La evoluzione del borgo ebbe tuttavia ad esercitarsi su queste linee fino a tutto l'Ottocento, semmai con un prevalere della destinazione terriera - di capoluogo cioè di una terraferma coltivata - rispetto a quelle difensiva e commerciale: non solo perchè rispettivamente registriamo una definitiva stabilizzazione degli Ebrei in Venezia e un rassodamento dei confini e delle zone di possibile azione bellica lontano dalla zona mestrina ma, anche, perchè a partire da questo territorio si registra una irradiazione degli insediamenti nobiliari e di quelli d'aziende agricole che avranno lungo le due direttrici del Terraglio e del corso del canale della Brenta assi di sviluppo affatto privilegiati.

Il che viene a determinare - oltre a considerevoli scarti funzionali ed economico-finanziari - anche un nuovo assetto della proprietà fondiaria legato ad un siffatto utilizzo del territorio. Il risultato definitivo - almeno per quanto concerne l'epoca veneziana della storia del mestrino - è apprezzabile nel catastico redatto nel 1781 dai periti Tommaso Scalfurotto, Pietro Battagioni e Antonio Ruggia

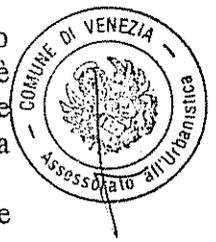
Il lavoro di quasi tre secoli in direzione di un progressivo slittamento funzionale di questo territorio, faceva sì che l'estensore della Topografia Veneta potesse nel 1787 descrivere la terra di Mestre evidenziandone appunto le caratteristiche da noi appena illustrate. "Mestre Terra grossa aperta in vicinanza delle lagune, ben fabbricata e popolatissima. Vi sono alcune Chiese, e Monasteri d'uomini, e di donne, alcuni bellissimi palazzi di campagna, e comodissimi pubblici alloggi. Aveva anticamente un Castello, che fu abbruciato dagli Imperiali nel 1514 in tempo della famosa Lega di Cambrai. E' luogo di gran concorso di popolo per la vicinanza della Dominante" (6).

La trasformazione di Mestre prosegue nel XIX secolo quando cioè sarebbe difficile attribuirle funzione che non fosse quella di borgo rurale di una certa rilevanza.

La tipologia degli edifici si presenta appunto quale quella di un borgo rurale. ai porticati bassi e profondi delle fronti sulle vie pubbliche corrispondono dei retri esplicitamente rurali così che la mediazione tra la realtà urbana e quella appunto agricola era delegata al corpo dell'edificio d'abitazione non raramente fornito di attività commerciali lungo i porticati (tipico l'esempio di via Caneve, propriamente la strada delle cantine) Questa non inusuale duplicità di funzione-caratterizzazione e di definizione formale era ripresa - a un diverso livello socio-economico ed edilizio - nelle numerose ville padronali sparse sul territorio che costituiscono spesso cartograficamente gli elementi focali nei rilevamenti come nelle trascrizioni.

La dettagliata pianta catastale del territorio mestrino del 1781 della quale si è più sopra parlato dà testimonianza di un numeroso complesso di ville sparse lungo le varie direttrici che si dipartivano dal centro abitato; altra documentazione ci viene offerta dai non pochi "viaggi" artistici, specie pittorici, narrati da eruditi e amatori d'arte. per tutti valgono quelli di

Lorenzo Crico e di Francesco Scipione Fapanni: le ville nobiliari erano venute a costituire - per mera funzione di villeggiatura o magari perchè centri di avviate aziende agricole - un reticolo a maglie sufficientemente strette perchè tutta l'area sino a Treviso, ad esempio, ne risultava profondamente e stabilmente marcata.



Vediamo comunque più da vicino l'evoluzione dell'abitato di Mestre attraverso la documentazione cartografica. Da questa un primo dato emerge con grande evidenza: le rappresentazioni del borgo risultano al primo Seicento quasi esclusivamente limitate alla sua componente fortificata - il Castello - individuata chiaramente e rappresentata secondo più o meno convenzionali moduli grafici, per quanto non manchino indizi anche dettagliati dell'esistenza di realtà espanse fuori delle mura (oltre, come logico, alla tradizionale presenza della chiesa di S. Lorenzo). Innanzitutto i mulini ma anche altre unità edilizie lungo le strade e i corsi d'acqua che si dipartono e conducono al centro fortificato. Hanno ancora una precisa consistenza e definizione di chiusura e separazione le mura e le poderose torri che ne integrano il limpido sistema difensivo sino a conferire al tutto la almeno in parte fantastica caratterizzazione di rocca medievale: il ricordo e l'incubo però delle devastazioni imperiali esigevano evidentemente il loro tributo di assicurazione e di esorcismo, almeno sulla carta. Forse anche più comprensibili queste rappresentazioni-compendiarie, lo si ripete così come per buona parte fantastiche o, meglio, allegoriche - se valutate all'interno di una più generale definizione cartografica di un territorio marcato principalmente - per interessi oggettivi e rilevanza logistica - dal sistema fluviale al cui interno le consistenze urbane rappresentavano, si direbbe, più una sorta di cadenze spazio-temporali che entità distinte, individualizzate e caratterizzate. Si tratta, oltre a tutto, non tanto di piante (ci riferiamo però alle sole parti relative ai centri abitati) quanto piuttosto di vedute nelle quali la struttura planimetrica del fatto urbano è più allusa che descritta, per quanto non manchino suggestive e acute soluzioni grafiche non meno e talora più efficaci che una vera e propria planimetria.

Di maggiore importanza la pianta-veduta del 28 marzo 1603 che unisce appunto le caratteristiche dei due generi restituendoci insieme la pianta del Castello di Mestre (con corsi d'acqua e strade) e l'alzato della sua cinta muraria marcando con attenzione particolare i torrioni in corrispondenza delle tre porte (della Loza a sud, di Molini a est, de S.ta Maria a ovest), la grande "T" dell'incrocio stradale, i numerosi ponti che valicano i corsi d'acqua e, lungo la faccia interna del lato nord delle mura un accenno di porticato che altro non è che l'unificazione nel disegno di due distinti fatti: la mura vera e propria e la parata di edifici a quella pressochè parallela che s'affaccia su via Torre Belfredo.

Nonostante il salto qualitativo nel metodo di rappresentazione rispetto alle precedenti testimonianze, è indubbio che anche qui prevale il complesso viario - stradale e fluviale - sugli altri elementi del territorio mentre una specifica e vistosa indicazione è riservata al posto di controllo sanitario, il "luoco del Restello della Sanità".

Già comunque in una cinquecentesca mappa compaiono delle annotazioni funzionali di enorme rilevanza: oltre alla indicazione d'obbligo relativa alla chiesa di S. Lorenzo e alla nomenclatura stradale e dei corsi d'acqua vi sono annotate attività produttive non indifferenti. Molini e Folli (ossia impianti di

follatura della lana) su una derivazione del Marzenego fuori della cinta muraria.

Successivamente la tipologia cartografica mestrina si vien assestando nella figura grosso modo a "Q" che ritroviamo, variamente stilizzata, nel corso del '600 ma già presente alla metà del XVI secolo. Tra fuochi di maggior rilievo si fa avanti tuttavia una nuova presenza non ignorabile: la villa-castello dei Zen detta dei Quattro Cantoni che compare con una evidenza - per dimensione, per caratteristiche architettoniche e strutturali, per ubicazione - nuova e perentoria nella terra di Mestre.

L'importanza della cerniera urbana costituita dal crocevia esistente tra l'area laurenziana e quella di piazza Barche è invece testimoniata da altra rappresentazione nella quale tutto l'articolato complesso appare ordinatamente dipanato.

Il punto focale del sistema mestrino viene spostandosi - e qui ne abbiamo le prime avvisaglie - verso sud dal ponte delle Erbe che metteva in comunicazione il castello con l'estremità settentrionale di piazza Ferretto, all'altro ponte, della Campana, all'opposta estremità della piazza.

La più esatta determinazione di tutto l'abitato mestrino ci viene da una vasta mappa del fondo Beni Inculti (Treviso, Padova, Polesine) dell'Archivio di Stato di Venezia.

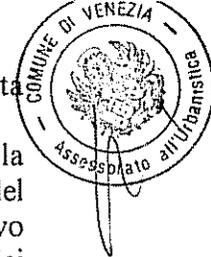
La raffigurazione è un dettaglio di una pianta della laguna e dell'area del Bottenigo nella quale l'abitato di Mestre assume con perentorietà i caratteri determinanti di capoluogo.

E' arrivata a completa strutturazione la parata d'abitazioni che corre lungo la via Torre Belfredo, marcata dai bassi e continui porticati e da un considerevole sviluppo verticale (e può anche chiaramente vedersi come tale parata prosegue a occidente oltre l'interruzione delle mura, attratta dalla determinante presenza della strada, riprendendo anche la stessa tipologia delle case dentro le mura ma caricandola di una qualche accentuazione di simmetria).

L'area compresa tra questa cortina edilizia e la cinta fortificata che ancora chiude il Castello a nord risulta libera da costruzioni e tale rimarrà fino ai primi del '900; densamente edificata risulta invece la metà sud del Castello. Nonostante qualche problema di resa prospettica sono assai ben individuate anche le due lunghe pareti edilizie ai lati di piazza Ferretto, quella più continua e perfettamente allineata a est e l'altra occidentale più frantumata e mossa.

La struttura dell'abitato disegna quindi ora - almeno tendenzialmente - la figura di una grande "T": la compatta pienezza del Castello va spezzandosi verso i bracci che corrono lungo la strada che attraversa orizzontalmente ma rimane ancora chiaramente impossibile un'espansione verso nord (la parata di case, gli orti privati, le mura e il retrostante fossato costituendo limiti invalicabili), al piede della figura la situazione è più sfrangiata anche e soprattutto in conseguenza di una diramata struttura di canali e di strade d'attraversamento: in ogni caso va ripetuto che la dinamica dell'espansione risulta assai lenta.

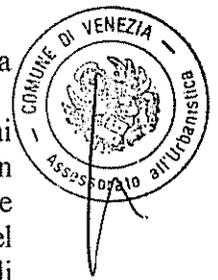
Confermato appare ancora del tutto il Sei, Sette ed Ottocento che l'evoluzione dell'abitato di Mestre è scarsamente interessata alle grandi vie di comunicazione, esso ha una propria e autonoma vita e fisiologica trasformazione legate alla realtà di borgo rurale: il censimento del 1766



esplicita con l'evidenza dei numeri questo fatto dato che circa l'84% della popolazione risulta dedito all'agricoltura

Demograficamente, dopo la grossa contrazione connessa alle devastazioni imperiali del 1513 che porta Mestre a poco più di mille abitanti, inizia un periodo di lenta espansione che condurrà a una stabilizzazione oscillante attorno ai 3000-3500 abitanti fino ai primi del Settecento. Nel corso del XVIII secolo gli abitanti di Mestre si raddoppieranno. Il loro numero negli anni napoleonici si aggirerà infatti attorno agli 8 mila per superare le 10 mila unità solo all'approssimarsi del XX secolo (9957 nel 1881; 10464 nel 1891 e 11625 nel 1901)

Lo scarso incremento demografico giustifica anche la lenta espansione urbanistica di Mestre la cui consistenza e la cui fisionomia erano rimaste come s'è detto sostanzialmente immutate almeno lungo due interi secoli, il Seicento e il Settecento.



### 3 Dalla fine della Serenissima alla seconda guerra mondiale (1797- 1945).

Se le vicende storiche e militari del 1513-14 avevano costituito la prima cesura rispetto all'evoluzione demografica e urbanistica del mestrino, altro fatto capitale sarà costituito dalla fine della Serenissima Repubblica di Venezia del 1797. La Podesteria di Mestre - legata amministrativamente al territorio di Treviso - si trasforma in comune rivoluzionaria e assume la forma delle municipalità elettive formata di nove deputati del Tribunale Militare e un giudice di Pace.

Staccatosi da Treviso e non unitosi a Venezia, il territorio mestrino conosce alcuni mesi di autonomia e, al tempo stesso, di isolamento. Fino a Campoformio e all'arrivo degli Austriaci allorché esso fu organizzato quale provveditoria retta appunto da tre provveditori e ricondotta sotto la competenza trevigiana. Dai primi di gennaio del 1806 - dopo la pace di Presburgo - il Veneto viene inserito nel napoleonico Regno d'Italia, Mestre è comune e similmente comuni sono Mogliano, Portegrandi, Carpenedo, Marcon, Trivignano e Zelarino, Favaro Veneto, Chirignago, Spinea ciascuno retto da un Podestà di nomina centrale, con un Consiglio Comunale e una Giunta di Savi.

Inizialmente il territorio mestrino è legato a Treviso che è capoluogo del Dipartimento (provincia) del Tagliamento, ma dal dicembre del 1807 esso viene a far parte del territorio facente capo a Venezia, cioè al Dipartimento dell'Adriatico; Venezia si era infatti trovata ad essere praticamente città senza territorio con una serie di gravi conseguenze politiche e, soprattutto, economiche. Da questo momento la terraferma mestrina è parte integrante della provincia (nome assunto dal Dipartimento fino al ritorno degli Austriaci dopo la disfatta napoleonica nel 1814 di Venezia).

Mestre costituisce però comune a sè con propria amministrazione.

L'entità amministrativa subito superiore, il Distretto, comprende nel nostro caso i comuni di Mestre, Carpenedo, Zelarino, Spinea, Favaro Veneto, Marcon, Chirignago, Mogliano fino a un'ulteriore sistemazione - del 1818 - secondo la quale il distretto comprende i comuni di Mestre, Zelarino, Favaro Veneto, Marcon, Chirignago, Spinea, Martellago.

L'andamento demografico, ancora una volta, e l'espansione dell'abitato confermano nel corso del XIX secolo il sostanziale immobilismo che segna lo sviluppo di Mestre: le mappe napoleonica e austriaca lo ribadiscono.

cartograficamente, mentre testimoniano anche il venir meno di certe funzioni e, principalmente, lo sfaldamento del Castello come unità urbanistica chiusa e dotata di senso e distinzione

La prima metà dell'Ottocento - e segnatamente gli anni austriaci - marca tuttavia con altro genere d'interventi di considerevole vastità e legati a un preciso e finalizzato disegno, la storia di quest'area e le modifiche del suo territorio. Si tratta dei forti che vengono a costituire attorno a Mestre un reticolo di postazioni e capisaldi militari che nei mesi della rivoluzione del '48 vivono il loro momento epico testimoniando, tra l'altro, sulla validità strategica del rispettivo sistema

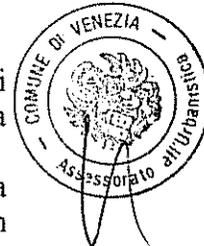
Ma un altro fatto di ancor più vasta portata entrava a metà del secolo a imprimere una decisiva svolta nelle direttrici di sviluppo di Mestre e a legare questa ad altre realtà insediative e infrastrutturali di quest'area, la costruzione della linea ferroviaria Venezia-Milano, in particolare nel suo tronco Marghera-Padova, attivato già nel dicembre del 1842, allorchè cioè era in fase di costruzione il celebre ponte translagunare tra S. Giuliano di Mestre e l'area di S. Lucia sull'estremità nord-occidentale di Venezia

Il terminale del tratto di terraferma a S. Giuliano e l'innesto nella stessa località della testata del ponte non furono senza contrasti, è certo comunque che costituiscono - come in molte altre città d'Italia negli anni immediatamente successivi - elemento di determinazione direzionale di primaria grandezza nella storia delle scelte urbanistiche della terraferma veneziana. Nella più immediata area mestrina significava il rovesciamento a sud della struttura urbana di Mestre, attratta verso la stazione, e la separazione - tutt'ora in vigore - di Mestre dal futuro centro di Marghera

E significava anche - e forse soprattutto - la preventiva impostazione e anche soluzione del più vasto problema portuale, che vedremo in qual modo portata a segno.

Degli stessi anni è l'apertura di un asse stradale volto a infrangere la chiusura del vecchio castello a nord. ne conseguiva la formazione di una grande via che dalla nuova stazione ferroviaria toccava l'estremità occidentale di piazza Barche, si collegava alla piazza del Borgo (l'attuale piazza Ferretto), traversava longitudinalmente il castello e andava a terminare a Carpenedo (il che corrisponde all'attuale sistema via Cappuccina - via Poerio - Piazza Ferretto - via Palazzo - viale Garibaldi). La dimensione e gli assi di sviluppo del complesso mestrino venivano in questo modo ad essere determinati e dimensionati con maggior veridicità rispetto alla stessa funzione di nodo stradale che ora (e, vorremmo rimarcare, solo allora) Mestre viene ad assumere. Se queste sono le premesse di uno sviluppo e di una linea di tendenza futuri, dobbiamo ripetere quanto già detto più sopra: l'incremento demografico - e i conseguenti problemi e soluzioni di ordine edilizio o dei servizi, ad esempio, è trascurabile nel corso di tutto l'Ottocento. lo testimoniano i poco più che undicimila abitanti di Mestre del 1901

I primi anni del nuovo secolo introducono tuttavia un enorme fattore di novità al sistema Venezia-Mestre-Marghera. Il primo progetto del nuovo porto in terraferma (ai Bottenighi) è infatti, come noto, del 1904; esso comporta che la funzione portuale svolta - per quanto con carenze oramai macroscopiche - sino ad ora dentro le infrastrutture insulari veneziane, passi ad un nuovo complesso portuale e industriale da creare ex novo in terraferma. La storia di Porto Marghera inizia tuttavia il suo cammino solo nel 1917, in periodo bellico quindi



Già nel primo decennio del secolo Mestre e Marghera portavano a 17 mila il numero complessivo dei loro abitanti. Alla fine del secondo decennio del nuovo secolo Marghera conta meno di mille abitanti: quindici anni dopo la nuova Marghera ne conterà più di seimila, nello stesso periodo Mestre toccherà i 35 mila

La presenza del grande polo portuale-industriale e di tutti i fenomeni a ciò connessi genera un moto di urbanizzazione che solo per la città-giardino di Marghera si verifica sulla base di un disegno elaborato. Per l'abitato di Mestre il primo piano di massima - redatto dall'ingegner Rosso - si avrà solo nel 1937 e, dopo un lungo iter, approderà a una variante del 1942, ma ancora una volta gli eventi bellici condizioneranno in maniera determinante la storia della nostra area.

Vediamo quindi a quali realtà edilizie va rapportato il primo boom demografico dell'area mestrina e a quali strumenti concettuali e tecnici si tenta di ancorarne la dinamica

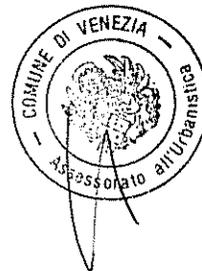
Il caso più semplice è quello del Quartiere Urbano di Porto Marghera, già previsto nella convenzione (tra Stato, Comune e la privata Società Porto Industriale di Venezia) di attuazione del porto, sancito con decreto-legge 26 luglio 1917 n. 1191 e reso operante con decreto 6 febbraio 1922 del ministro dei lavori pubblici a lavori già avviati da circa un anno.

L'area era quella del triangolo compreso tra la stazione ferroviaria di Mestre, la strada provinciale Mestre-Malcontenta mettente a Padova e la strada comunale della Giustizia, per complessivi 150 ettari. L'originaria intenzione di edificare abitazioni per 30 mila individui fu presto ridotta a 25 mila perchè si riservano i 30 ettari lungo gli impianti ferroviari a fascia d'insediamento industriale (insediamento del resto già in parte avvenuto nei primissimi anni Venti)

Il progetto d'urbanizzazione di quest'area sino ad ora esclusivamente agricola si richiamava esplicitamente ad Ebenezer Howard e al suo modello della città-giardino, mentre intendeva attenersi quanto all'organizzazione di un sistema viario tutto da creare a una sorta di compromesso tra tracciati rettilinei e tracciati curvilinei. La metodologia di analisi e i criteri d'intervento richiamati erano quelli teorizzati da Henry Sellier per "l'Office public des habitation" del dipartimento della Senna: ma è difficile credere che ciò abbia minimamente contato su un'area e una situazione di partenza tanto sgombre da qualsivoglia impaccio. I lavori d'urbanizzazione, e questo era uno dei dati di maggior interesse per evidenziare lo stesso procedere della vicenda, erano a carico del Comune, già divenuto proprietario dell'area pagata ai precedenti possessori al prezzo, ritenuto conveniente, di circa una lira il metro quadrato.

Nel giro di un paio d'anni già stavano costruendo o interessandosi alla vicenda con questo intento imprenditori privati, l'Istituto Autonomo e altri enti

Erano previsti edifici monofamiliari (per dirigenti e impiegati) ed edificati a vari appartamenti, per quanto di non troppe vaste dimensioni. La densità di tutta l'area del Quartiere Urbano doveva risultare di 208 abitanti per ettaro, ma di 362 per ettaro in rapporto alle sole aree fabbricabili, corrispondenti rispettivamente a un rapporto edificato/scoperto di 1 a 8 e 1 a 4,2, per una media di 4,6 case per ettaro.



I 120 ettari comprendevano 28,5 ettari di strade, 12,5 di piazze e giardini, 10 di servizi pubblici, 12,5 di villini e casette con giardino e 56,5 di case operaie (comprese le strade minori di accesso)

La struttura del Quartiere risultava allungata sull'asse stradale centrale e longitudinale cui facevano capo i sistemi viari secondari che si dipartivano radialmente da piazzette-svincoli in un complesso organizzato gerarchicamente in termini abbastanza semplicistici.

Nel quindicennio e più che va dal 1920 al 1936 verificammo la concessione di 520 licenze di nuova costruzione per il Quartiere Urbano di Porto Marghera per un totale di 6023 vani, cui vanno aggiunte le 178 licenze per restauri, adattamenti, ampliamenti ecc. Nello stesso periodo di tempo gli abitanti passano, come s'è visto, da circa 1000 a circa 6 mila.

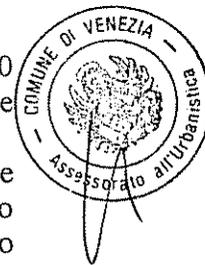
Nel frattempo abbiamo tuttavia il primo grosso boom demografico di Mestre che passa dagli 11 mila abitanti del 1901 ai 22 mila del 1916 ai 40 mila del 1935. Questo significava, come logico, grande bisogno di case: infatti possiamo registrare circa 14 mila licenze per nuove costruzioni a Mestre tra il 1920 e il 1936 (più 484 licenze per restauri, piccoli lavori, ampliamenti ecc.) cui vanno aggiunte le 1052 licenze per Carpenedo che si avvia ad essere un quartiere per Mestre. Le cause di questa esplosione edilizia - per altro assai diseguale nel suo stesso breve periodo - vanno, a giudizio degli estensori del piano regolatore del 1937, individuate nella "corsa determinata dalle agevolazioni fiscali" e "nella costruzione di importanti lotti di case economiche" non frenati in pratica dalla grande recessione del '29, dalle condizioni di assoluto favore determinatesi col veloce lavoro di urbanizzazione primaria realizzato dal Comune a Marghera, come si è detto, dal richiamo esercitato dalla presenza di posti di lavoro e, soprattutto, dalla prospettiva di condizioni abitative popolari largamente superiori alle contemporanee prevalenti in Venezia insulare.

In tale nuovo paesaggio urbano, salvo il vecchio centro di Mestre, i "tipi delle costruzioni ( ) tendono alle case isolate - rilevano gli estensori del Piano Regolatore - ma questa constatazione, oltre che a fornire il dato di una tendenza economica ed urbanistica, porta anche a confermare l'influenza dei regolamenti comunali che hanno imposto ed impongono i corpi di fabbrica separati in piccole entità" (7)

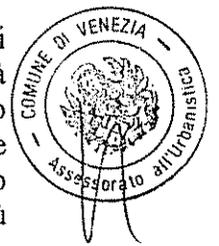
Altra scadenza di importanza fondamentale è quella del 1926 allorché il territorio di Mestre entra a far parte del territorio comunale di Venezia.

A differenza dei provvedimenti parziali studiati negli anni precedenti per il "Piano Regolatore di massima per l'ampliamento ed il risanamento dell'abitato di Mestre" si inizia con il bando di un concorso, in data 30 giugno 1934, triveneto che enunciava esplicitamente l'ambito e le finalità dell'elaborato richiesto. "disciplinare lo sviluppo delle opere edilizie e delle comunicazioni, che in relazione al Ponte del Littorio, interessano le zone comprese fra il nucleo di Mestre, il Porto di Marghera, il Fiume Osellin ed il margine lagunare"; "stabilire una rete di facili collegamenti fra le arterie del retroterra e la testata del Ponte e di congiungere strettamente alla parte insulare della città i suoi quartieri che esistono o sorgeranno in Terraferma, cosicché il Ponte del Littorio possa divenire un viadotto interno della più grande Venezia, capoluogo della Regione Veneta"

Il referto della commissione giudicatrice si aveva nel marzo del 1935, tuttavia la redazione del piano era affidata all'Ufficio Tecnico Comunale che si avvaleva con larghezza dei risultati e delle acquisizioni emerse nei dieci



elaborati pervenuti per il concorso, muovendosi sulle due direttrici portanti costituite da questi assunti (che non facevano che riprendere i concetti già espressi nel bando). 1°) Provvedere al risanamento, ove occorre, dell'abitato attuale di Mestre e al Piano Regolatore del suo ampliamento. 2°) Orientare in modo deciso le capacità funzionali di Mestre ed il suo ampliamento verso un più stretto collegamento con Venezia, in modo da collegare anche più efficacemente a Venezia le grandi arterie di traffico del retroterra"



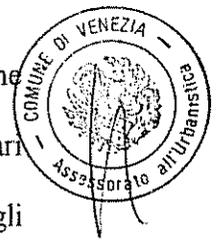
Ma, oltre a ciò, quali erano gli elementi che contrassegnavano e caratterizzavano questo piano? Essi si possono così riassumere traendoli dalla relazione di accompagnamento:

- acquisizione del nuovo ponte autostradale del Littorio (1932-33) quale asse logico e funzionale del sistema Mestre-Venezia,
- inserimento di questo sistema entro un più vasto piano regionale,
- costruzione di un terminale stradale e di una connessa stazione portuale (il "porticciolo di S Giuliano") nell'area di S Giuliano e collegamento di tale area alla testa del ponte autostradale attraverso un grande snodo viario (il futuro cavalcavia di S Giuliano);
- collegamento a tale manufatto e attraverso un'ulteriore serie di manufatti autostradali di vaste dimensioni, dei grandi assi stradali alle maggiori direttrici viarie regionali e nazionali;
- esclusione a nord di Carpenedo dal conurbamento mestrino delimitato da una grossa circonvallazione di nuova realizzazione;
- soluzione dei problemi idraulici e idroviani attraverso il parziale interrimento del Canal Salso e di altri minori corsi d'acqua;
- interventi sul centro storico di Mestre miranti, con demolizioni di considerevole portata (specie attorno a via Olivi, piazza Umberto, via Manin, torre dell'Orologio ecc.) a creare più agevoli condizioni di viabilità; conseguente copertura del Canal Osellin lungo le vie Poerio, XX Settembre ecc.;
- creazione di una rete stradale a maglia ortogonale "necessaria a rendere utilizzabile il territorio compreso fra il Canal Salso, il Forte Marghera e gli impianti ferroviari"

Quanto invece alla espansione dell'abitato e ai conseguenti criteri edilizi, il Piano proponeva una zonizzazione articolata che avrebbe dovuto dar risposta alle croniche e non risolvibili carenze del centro insulare: "si è voluto dare allo sviluppo la prevalente caratteristica dell'abitato estensivo, così da non alterare la fisionomia di un centro industriale artigiano, agricolo, che deve completarsi entro regole predisposte, a norma delle tendenze più moderne, e deve ricordare che i veneziani, costretti da particolarità ambientali ad un sistema tutto particolare di vita, hanno, per antitesi, un attaccamento appassionato a tutto ciò che ricorda, per ampiezze di orizzonti e per abbondanza di verde, il ritrovamento e l'appagamento di aspirazioni molto sentite"

Le zonizzazioni previste sono così riassumibili.

- costruzioni intensive: attorno al vecchio centro di Mestre, nei nuovi quartieri di S Giuliano, di via Principe di Piemonte, del nuovo piazzale a ovest del cavalcavia di Marghera (totale 36,5 ettari; rapporto costruzioni/scoperto tra metà e metà e due terzi e un terzo),
- costruzioni semi-intensive (case a blocco e ad abitazioni accostate). attorno alle zone intensive, lungo la banchina del Canal Salso, presso il cavalcavia per Mirano (ettari 116,3 rapporto costruzioni scoperti due quinti e tre quinti);



- costruzioni estensive (case a schiera o villini isolati). tutte le altre zone (ettari 165,1; rapporto costruzioni/scoperti un quarto e tre quarti);
- ville a giardino: lungo le zone di completamento degli spazi verdi (ettari 23; rapporto costruito/scoperto un decimo e nove decimi),
- zona delle piccole industrie, agenzie di trasporti. fra il Canal Salso e gli impianti ferroviari (ettari 38); è prevista una eventuale estensione di questa zona lungo la fascia barenosa e da terrapienare a est del Forte di Marghera,
- zone sportive: a nord di S Giuliano (26 ettari) e a nord-ovest del Forte di Marghera lungo il Canal Salso (7,5 ettari),
- porticciolo sulla Laguna. a S Giuliano (ettari 8,7), "destinato a scarico, carico e deposito delle merci, con servizio di banchina e di capannoni di sosta, specialmente destinato al traffico lagunare e fluviale",
- zone del macello e foro boario;
- area dei mercati locali presso il centro di Mestre (2,7 ettari),
- nuovo cimitero a nord della nuova strada Castellana (14,5);
- verde pubblico (complessivamente 60 ettari). si prevede l'esproprio di due parchi già esistenti presso piazza Umberto e alla testata di via Dante da trasformare in giardini pubblici,
- zone militari (ex Forte di Marghera, eventuale piazza d'armi e poligono di tiro);
- zona aeroportuale (eventualmente nelle vicinanze di Campalto) con annesso idroscalo

I tempi per la realizzazione del piano (che prevedeva la sistemazione di quasi 500 ettari di territorio edificabile o utilizzabile e quindi ad esclusione delle strade e piazze - destinate a passare da circa 41 ettari a circa 275 -) erano previsti in un trentennio con una interna gradualità di urgenze e realizzabilità, prima fase. sistemazione, risanamento e ampliamento del centro di Mestre e zone immediatamente adiacenti ("lottizzazione in grande della Zona di Via Principe di Piemonte, unitamente al completamento della rete stradale più aderente alla Circonvallazione verso Ovest e all'inizio della sistemazione delle zone di giardino"), seconda fase. zona di attività sportive, industriali, commerciali; testata del ponte Littorio e arterie di traffico principali; bonifica dell'area di S Giuliano e costruzione del cavalcavia omonimo; terza fase. completamento e attivazione di tutti gli impianti, attrezzature ecc.

La variante al Piano (del 1942 e sempre redatta dall'ingegner Rosso) a seguito del voto del Consiglio Nazionale dell'Educazione, delle Scienze e delle Arti del 18 gennaio 1941, oltre a proporre una serie di modifiche del complesso piano stradale più sopra enunciato, in sostanza stabiliva di ampliare notevolmente il nuovo quartiere di S Giuliano allungandone la fronte sulla laguna dai precedenti 600 a 2000 metri fino quindi a comprendere la zona di Campalto

Ma anche nel vasto territorio circostante e oltre Campalto l'area "residenziale si allunga ancora (...) sul rovescio di una zona sportiva a carattere regionale" Si veniva in tal modo ad accentuare considerevolmente la scelta lagunare dell'espansione mestrina potenziandone considerevolmente le stesse infrastrutture (quali ad esempio, il già previsto e qui ampliato porticciolo di S Giuliano) e riducendo a uno schema di viabilità ancor più elementare la maglia stradale di tutto il complesso in un generale privilegiamento, tra l'altro, dei grandi assi di comunicazione nazionale e riducendo gli attraversamenti delle zone abitate

I criteri di zonizzazione ricevevano nel '42 un più conseguente ordinamento ma non si allontanavano dalle proposte del Piano di massima del '37, e similmente può dirsi dell'ordine delle urgenze e dei tempi di attuazione. Dai due piani del '37 e del '42 (mai approvati) usciva la proposta per una città a più centri: da un lato un piano di risanamento del vecchio centro di Mestre in grado solo di distruggere dati storici e ambientali e non casualmente dotato di grande forza aggregativa oltre che di specifiche e non superate funzioni (si pensi al Canal Salso) senza tuttavia saperli sostituire con criteri moderni apprezzabili e lucidi; da un altro lato il tracciato di una città nuova (a S. Giuliano) che oltre a un apprezzabile spunto di partenza (l'affaccio lagunare, destinato a grande fortuna nella redazione dei piani futuri) non era in grado che di fornire un disegno urbanistico semplicistico. Tanto che pare possibile affermare - anche perchè di fatto le proposte di questi elaborati ebbero dei seguiti - che vi si possa scorgere il destino futuro della città.



## **IL SECONDO DOPOGUERRA.**

Il periodo che viene analizzato in questo capitolo prende origine alla fine del secondo conflitto mondiale: sulle distruzioni patite dall'aggregazione mestrina e sui danni che la popolazione ha subito prendono le mosse la ricostruzione, talora tumultuosa e disordinata, talora ordinata e pianificata, del territorio terrafermiero. L'attività di trasformazione del suolo conosce durante gli anni Cinquanta e i primi anni Sessanta il massimo dello sviluppo, per rallentare poi e scendere fino agli inizi dello scorso decennio: di questo lasso di tempo (1945-1980) si darà conto nelle note che seguono.

### **1. La dinamica demografica.**

Alla cessazione delle ostilità, il 28 aprile 1945, l'area corrispondente all'attuale frazione di Mestre - di gran lunga anche allora la più popolata - risultava colpita nel 10% del patrimonio edilizio: avevano subito gravi danni o erano state demolite 888 abitazioni, per complessivi 3 457 vani.

Le distruzioni susseguenti agli eventi bellici segnano, fino al volgere degli anni Sessanta, l'unica pausa nel costante sviluppo dell'edificazione residenziale da quanto Volpi pose mano, alla fine del primo conflitto mondiale, al progetto di installazioni industriali a Porto Marghera.

Solo con l'evolvere della crisi economica degli anni '70 si evidenzia la prima inversione di tendenza, quando peraltro pressochè tutti i suoli edificabili sono saturati.

Al termine dunque della seconda guerra mondiale nel complesso della terraferma risiedevano 82.620 persone; dopo trent'anni, nel 1975, se ne contano 210.674, con un incremento del 155%.

Analizzando nel dettaglio l'arco di tempo considerato, si individuano tre fasi dello sviluppo demografico differentemente caratterizzate. Durante la prima - 1945/52 - il saggio medio composto di incremento annuo della popolazione si mantiene al di sotto di quello per l'intero trentennio (2,8% contro 3,2%), nel secondo periodo - 1953/65 - l'indice (5,0%) supera abbondantemente la



media 1945/75, infine la terza fase è definita da un tasso (1,1%) decrescente, costantemente inferiore a quello medio.

Nel periodo 1845/52 l'espansione della terraferma è determinata da un saldo naturale che incide per circa il 40% e un saldo migratorio intorno al 60%. Saggi di incremento di popolazione superiori alla media (2,8%) si registrano a Malcontenta (8,5%), Marghera (7,5%), Chirignago (5,0%).

In queste tre frazioni la immigrazione esterna (da fuori comune) rimane mediamente inferiore a quella interna, e quest'ultima è caratterizzata dalla scarsa presenza percentuale di elementi provenienti dal centro storico di Venezia; dato comune anche a Favaro e a Zelarino, che presentano peraltro un'inversione del rapporto tra immigrati interni e immigrati esterni a favore di quest'ultima categoria

Mestre, infine, che sopporta il peso di circa metà dell'immigrazione totale (50,27%), ed è sede preferita negli spostamenti da Venezia (61,58% del totale dei trasferiti in terraferma), è l'unica frazione nella quale gli immigrati dal centro storico - circa un quarto del totale - superano quelli provenienti dal resto del comune

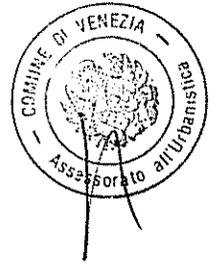
Pertanto nell'ambito demografico si possono azzardare già alcune prime conclusioni

La crescita - limitata a paragone di quella degli anni successivi - è da imputarsi prevalentemente all'immigrazione indotta dalla ripresa produttiva e dall'espansione della zona industriale, piuttosto che alla ricerca di alloggi da parte degli abitanti del centro storico insulare ancora esente dalle fasi acute dell'esodo.

Così si spiega l'espansione percentualmente più rilevante di Malcontenta, Marghera e Chirignago, sancita dalla aspirazione della popolazione alla vicinanza al luogo di lavoro: la manodopera proveniente dal comune si attesta di preferenza nelle zone limitrofe alle aree di produzione, attenta a sfuggire le traversie causate da una rete di trasporti scomodi e lenti caratterizzati, per chi proviene dal litorale e dalle isole, da molteplici rotture di carico terra-acqua. Quella drenata invece nella campagna cerca, elettivamente a Mestre, una sistemazione cittadina, accorciando contemporaneamente i tempi degli spostamenti di un pendolarismo reso gravoso da mezzi pubblici deficitari e da una motorizzazione privata ancora scarsamente sviluppata

L'intervallo 1953/65 è topograficamente caratterizzato da una superiore crescita delle frazioni di Marghera, Mestre, Zelarino, e dal costante decremento di Malcontenta, mentre il fenomeno demografico più rilevante si individua nell'aumento vertiginoso dell'immigrazione (11.523 unità in media per anno, contro le 4.459 del 1945/52), e nella variazione della sua composizione percentuale: l'immigrazione esterna passa dal 51,31% al 41,09%, trasferendosi quasi l'intera differenza a incremento della migrazione dal centro storico (29,05% contro 20,18%). Beneficiano in maggior misura di questa dinamica Marghera, Mestre e Zelarino, ma tutte le frazioni vedono aumentata la percentuale di immigrati da Venezia

Significativo anche l'abbassamento del rapporto tra saldo naturale (28%) e saldo migratorio (72%) indicativo - in presenza sia di un'espansione dell'eccedenza nati/morti (1.741 in media annua nel 1953/65 contro 912 del 1945/52), che di quella immigrati/emigrati (1.461 contro 4.555) - di una più marcata prevalenza del fenomeno dell'immigrazione sull'evoluzione naturale della popolazione.



Mestre, infine, rafforza ulteriormente il proprio peso rispetto al resto della terraferma, assorbendo il 57,01% degli immigrati esterni e il 55,62% di quelli interni (66,21% dal centro storico).

Pertanto pur raddoppiando in assoluto il flusso proveniente da fuori comune, l'elemento di novità rispetto al quadro precedente va ricercato nel massiccio insediamento a Mestre e dintorni di chi abbandona Venezia, penalizzata dal degrado edilizio e dall'insufficienza delle condizioni igienico-sanitarie della residenza. Un'indagine condotta dal CENSIS "dimostra senza possibilità di equivoco che all'origine dell'esodo vi è la esigenza e, quindi, la ricerca di una casa dotata dei comforts indispensabili: gabinetto, bagno, riscaldamento, che sia priva di umidità e che non si tratti di un pianoterra esposto al pericolo delle acque alte"

D'altronde il fenomeno dell'espulsione della popolazione dai centri storici e l'esodo nelle periferie è specifico, nel periodo considerato, delle maggiori aree urbanizzate italiane. anche se può presentare connotazioni aggiuntive e del tutto diverse

Considerato che in terraferma - tra il 1951 e il 1971 - la popolazione aumenta del 112%, mentre nell'intero comune aumenta solo del 14% - valore più basso tra quelli rilevati nei capoluoghi del Veneto e nelle quattro maggiori città italiane -, e che la densità territoriale dell'abitato mestrino si mantiene costantemente e abbondantemente al di sotto di quella delle grandi conurbazioni oggetto di simili trasmissioni interne, si può concludere che l'immagine di "fungaia residenziale" della terraferma deriva da un modello di sviluppo comune alla maggioranza dei centri urbani italiani

Un caso simile a tanti altri, dunque, solo reso più evidente dalla specificità di Venezia quale fatto geografico, urbano, storico, culturale

L'addensamento rapido e indiscriminato di popolazione nel territorio della terraferma comincia a mostrare segni di flessione fin dalla metà degli anni Sessanta: ad un incremento medio annuo di 6 129 unità nel periodo 1951/65 corrisponde un incremento 1 736 unità nel periodo 1966/75.

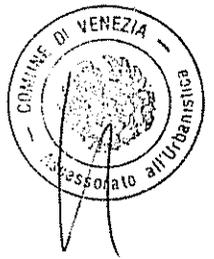
Il tasso composto di crescita della popolazione risulta superiore alla media per Favaro e per Mestre riprende forza, percentualmente, la migrazione dall'esterno: 45,19% contro 41,09% dell'intervallo 1953/65, il flusso da Venezia decresce rapidamente, i valori percentuali dell'immigrazione interna regrediscono leggermente a favore di quella esterna

Ma il dato che maggiormente colpisce è la sproporzione che si viene a creare tra saldo naturale (87%) - in aumento rispetto al periodo 1953/65 con una media di 2 035 unità per anno - e quello migratorio (23%) - 293 persone in media per anno. Tenendo presente che nei due periodi la media annua degli immigrati cala da 11 523 a 9 035 unità, si ha l'idea del vertiginoso aumento dell'emigrazione

Una minore richiesta di manodopera nell'industria, la progressiva saturazione delle aree, l'antieconomicità delle operazioni di edificazione, i vincoli più rigidi inducono a costruire altrove, nei comuni limitrofi, dove vengono indirizzati i nuovi affittuari con il miraggio anche di minori spese di locazione

Alle vertiginose spinte demografiche verificatesi dopo il 1961 a Spinea (+ 118,0%), Martellago (+ 70,7%), Marcon (+ 57,2%), Mogliano (+ 25,3%), Mira (+25,3%), varie Amministrazioni comunali hanno risposto predisponendo e facendo approvare strumenti urbanistici che ingigantiscono le capacità insediative dei rispettivi territori. Ai 252 379 residenti, nel 1975,

nei confini del comprensorio veneziano i piani contrappongono una possibilità di ricezione di 624.911 unità. Negli ultimi dieci anni considerati, dunque, all'emorragia di Venezia tende a sovrapporsi l'emorragia della terraferma - dati confermati durante gli anni Ottanta-, e si profilano le premesse affinché, come è già successo in molte aree abitate, anche qui, saturata la prima cintura periferica, si aggredisca la seconda, distruggendone caratteri peculiari e valori con l'espansione incontrollata della città sulla campagna.



## 2. Il quadro sociologico.

Dalla citata indagine del CENSIS, nella ricerca effettuata per il quinquennio 1964/68 su un campione di 1.875 persone suddivise in 595 nuclei familiari, appare fuori di dubbio che la popolazione in partenza da Venezia era costituita sostanzialmente da giovani e da famiglie di recente formazione. "Si tratta essenzialmente dell'emigrazione di intere famiglie, prevalentemente con genitori di media età e figli giovani e giovanissimi, e di nuove famiglie formate da giovani veneziani che, appena sposati, cercano a Mestre, Marghera, Lido (in ordine decrescente) un alloggio civile, e, almeno in parte illusoriamente, nuove condizioni urbane, nuovi modelli di vita, migliore fruizione dell'effetto-città (...). La caratterizzazione per età dei membri delle famiglie emigrate che sono state intervistate mostra degli indici assai forti per i bambini fino a 6 anni (figli di famiglie assai giovani, poichè invece i ragazzi e i giovani dai 6 ai 21 anni costituiscono, insieme, delle percentuali assai basse), seguono quindi un valore notevole per la fascia 21-25 anni (fra i quali vi è già il 4,6% di capifamiglia appena sposati), e un indice assolutamente eccezionale di 28,5% di appartenenti alla fascia 25-35 anni (fra i quali figura il 43,6% di tutti i capifamiglia), a dimostrazione della prevalente caratterizzazione dell'esodo come effetto dell'emigrazione di nuove famiglie (ben 34,5% - pari al 41,4% di coloro i quali hanno risposto alla domanda - ha dichiarato di essere emigrato in occasione del matrimonio). Infine, tutte le altre fasce di età, da 35 anni in su, raccolgono soltanto il 33% degli emigrati".

Una utile puntualizzazione viene dai dati del censimento del 1971; l'età media degli abitanti dell'area mestrina risulta di 33,3 anni, contro i 40,6 di Venezia insulare, la percentuale dei residenti al di sotto dei 25 anni è del 21,3% nel centro storico e del 39,1% in terraferma, dei residenti al di sopra dei 50 anni è rispettivamente del 37,7% e del 23,4%. Inoltre, il confronto tra composizioni percentuali per età delle due aree induce a considerare l'effettiva complementarità delle due popolazioni - piramide a base allargata per la terraferma, andamento rettangolare per il centro storico -, evidenziando pure lo sradicamento forzato e innaturale di una parte del nucleo originario. Infine, analoghe conclusioni emergono dall'analisi dei rilevamenti del 1971 relativi alla popolazione residente attiva la cui percentuale sul totale della terraferma è del 35,2% (35,9% nel centro storico, 37,2% nel Veneto, 36,6% nel territorio nazionale). Mestre a causa dell'alta percentuale di popolazione giovane, Venezia per le ragioni esattamente opposte, raggiungono entrambe valori inferiori a quelli della regione e dell'intera Italia.

Il dato sulla popolazione attiva introduce l'argomento della suddivisione in classi sociali degli abitanti della terraferma. Contrariamente a quanto potrebbe sembrare, data la contiguità col porto e la zona industriale, nel 1971 solamente il 44,5% della popolazione residente in condizione professionale lavora nei vari settori dell'industria, e tale percentuale è molto simile a quella per l'intera nazione (43,8%), mentre il 54,3% è impiegato nel settore terziario (37,0% per l'Italia). L'addensamento in questo settore, comune peraltro a tutte le aree urbanizzate, trova qui un elemento di spiegazione nella migrazione da Venezia per la terraferma, nel quinquennio 1964/68, di un trend di popolazione in condizione professionale ripartita secondo rami di attività economica percentualmente proporzionati a quelli del centro storico. Perciò verosimilmente ha fissato la residenza a Mestre un alto numero di impiegati nel commercio, nel credito e nella pubblica amministrazione, gran parte dei quali forma quel flusso di 25 000 lavoratori che ritorna quotidianamente a Venezia dove hanno mantenuto le sedi molte imprese private e pubbliche. La bassa percentuale di manodopera industriale residente a Mestre va collegata allora all'intenso pendolarismo da fuori comune. Nel 1971, nel totale degli impiegati del ramo secondario a Marghera, il 3,7% risiedeva nel centro storico e in altre località del comune (litorale e isole), il 37,7% a Mestre, il 14,2% a Marghera e il 44,3% in altri comuni.

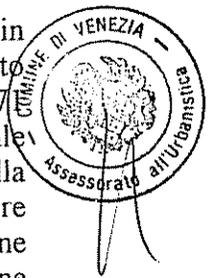
Considerando la posizione nella professione dei capifamiglia, va rilevata la scarsa presenza di lavoratori in proprio (13,3% contro i 20,9% del centro storico e 24,4% dell'intera nazione), e la sovrabbondanza di dirigenti e impiegati (30,5%) rispetto al dato per l'Italia (20,8%), a ulteriore dimostrazione della vocazione terziaria della terraferma.

Alla penuria dei lavoratori in proprio ha contribuito l'artificialità dell'accrescimento della città e la propensione nel centro storico a trattenere tale categoria di forza lavoro, espellendone in ragione del solo 4,9% sul totale degli emigrati.

### 3. Il patrimonio edilizio.

Nel 1971 esistevano nella terraferma 54 265 abitazioni con 211 265 stanze - più della metà del patrimonio residenziale del comune di Venezia - edificate in tempi recenti e recentissimi (l'80% risale ad epoca posteriore alla seconda guerra mondiale)

Nel 1948, perciò prima dell'inizio del boom edilizio, nel "centro" di Mestre si potevano contare 1 154 abitazioni con 5 234 locali (4,50 locali/abitazioni). Il 68,4% di esse disponeva di tre, quattro o cinque stanze, ciascuna ospitava mediamente 5,47 persone, e vivevano 1,2 abitanti per locale. Ma la realtà era lungi dal rispecchiare l'infido appiattimento della statistica, basti pensare che in 477 locali (l'11,0% del totale) trovano posto 1.369 persone (21,8% del totale) con un indice di affollamento di 2,37 individui per locale, che le case costituite di solo piano terra ammontavano a 109 unità (9,5%) e che nel 45,1% degli altri edifici si usavano i piani terra a scopo abitativo, che infine il 4,4% degli appartamenti avrebbero dovuto essere dichiarati inagibili a causa dell'umidità o di lesioni alla struttura. Gli impianti e i servizi non



dovevano certo abbondare se la presenza del bagno era stata accertata nel 16,2% dei casi e su cento appartamenti 86 erano forniti di latrine collegate all'acquedotto.

La situazione peggiorava ulteriormente nel "territorio urbano periferico" (Marghera esclusa) con le sue 5 422 abitazioni e i 21 877 locali. Qui gli appartamenti risultavano più piccoli (4,04 locali/abitazione), mentre l'indice di affollamento saliva a 1,39 abitanti/stanza, in ciascuna casa vivevano 5,65 persone e le abitazioni a piano terra superavano il 20% del totale. Per di più in 1 279 alloggi (23,5% del totale) nei quali trovavano sistemazione 9 479 persone (31,1% l'indice di affollamento era stimato mediamente di 2,35 abitanti/stanza, e in alcune zone edifici particolarmente affollati facevano registrare indici superiori alle tre persone per stanza. Dieci abitazioni su cento erano sfornite di acqua potabile, sedici mancavano di latrina con acqua corrente, solamente quindici erano dotate di bagno.

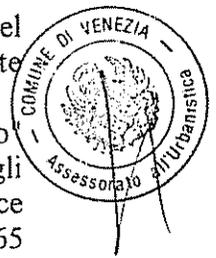
Infine, l'1,8% del patrimonio edilizio, con 650 residenti (2,1% della popolazione totale), era inabitabile per danni di guerra o cause preesistenti, ed esistevano ancora 101 baracche con 569 abitanti (1,9%) e 163 locali adibiti a ricoveri collettivi usufruiti da 539 inquilini (1,8%)

La terraferma, si diceva, gode di un parco-case particolarmente moderno, e questo è ovvio dati i processi e i tempi di formazione dell'agglomerato urbano, meno ovvio invece e più significativo è il confronto delle età dell'edilizia dell'intero territorio comunale con i valori calcolati per l'Italia, risultanti percentualmente simili sia per l'edificazione anteriore che per quella posteriore al 1945, a conferma ulteriore della paradigmaticità che la somma di centro storico e periferia assumono in rapporto all'universo statistico nazionale.

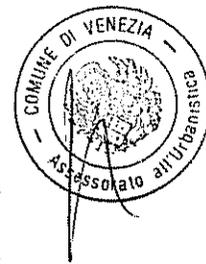
Caratteristica più specificamente mestrina è la presenza di uno stock di alloggi medi (3-5 stanze) tale da rendere quello omologo comunale percentualmente superiore a quello dell'intera penisola. Probabile attestazione della vocazione della terraferma a residenza elettiva dei ceti impiegatizi e operai, già espressa dal quadro sociologico.

La formazione di questo stock si concretizza nel quarantennio che trascorre dalla fine della prima guerra mondiale all'inizio degli anni Sessanta; infatti in questo periodo il rapporto stanze/abitazione oscilla intorno al valore 3,82 rispetto al 3,94 dell'epoca anteriore al 1919 e al 4,01 degli anni posteriori al 1960. Una giustificazione va cercata, per il primo periodo, nella caratteristica di centro agricolo rivestita da Mestre fino alla fine del primo conflitto mondiale, modulato sulle ampie abitazioni per famiglie patriarcali, quali si addicevano alla vita di campagna, per il secondo periodo, invece, nella conclamata propensione dei costruttori per un mercato degli alloggi di tipo signorile di gran lunga più remunerativo di quello delle case economiche e popolari.

Il sovraffollamento degli appartamenti - uno dei drammi della residenza mestrina comune a tutto il territorio nazionale - scompare nei dati ISTAT del 1971: in ciascuna stanza abita finalmente meno di una persona. Ma questa conquista, che vedremo con quali strumenti e in che termini è stata operata, contrasta con la piaga meno evidente rispetto al dopoguerra, ma tuttora presente, dell'alto numero di coabitazioni (6,9% contro 3,7% dell'Italia), da imputarsi in primo luogo - sembra un paradosso - all'elevato quantitativo di appartamenti tenuti sfitti. Il fenomeno acquista rilevanza nel confronto tra coabitazioni nelle case in affitto (5,8%) e in quelle in proprietà (8,7%): in



queste ultime infatti, vuoi per le dimensioni maggiori (98,09 mq. contro 78,77 mq e 4,14 stanze contro 3,68), vuoi per la difficoltà di reperire alloggi a buon mercato, si accomodano con maggior frequenza due o più famiglie. Come retrocede l'affollamento nel trentennio del secondo dopoguerra, così migliora sensibilmente l'aspetto igienico-sanitario e dei servizi. L'acqua potabile e l'energia elettrica raggiungono la quasi totalità delle abitazioni, il gabinetto è installato nel 92,7% degli appartamenti (94,6% in casa e 2,6% fuori casa), il bagno nell'82,5%, l'impianto di riscaldamento (autonomo o centralizzato) nel 60,1%. Accanto a questi valori, sensibilmente superiori a quelli delle medie nazionali, inspiegabilmente si colloca la bassa fornitura di gas (86,5% contro il 96,2% in Italia).



#### 4. **Struttura della proprietà immobiliare.**

Alcune di queste affermazioni trovano limitata e parziale verifica nei dati indicativi della struttura della proprietà in terraferma

Un rilievo di sicuro interesse scaturisce dalla valutazione del numero di abitazioni delle quali l'inquilino è anche proprietario: nel 1971, in terraferma, 40 alloggi su 100, esattamente a metà strada tra i 30 del centro storico e i 50 dell'Italia.

Dalla lettura del rapporto tra abitazioni occupate e abitazioni in proprietà per epoca di costruzione risulta evidente che prima del 1919 la percentuale per la terraferma (49,1%) era prossima a quella nazionale (51,3%), mentre si differenzia bruscamente nel periodo successivo 1919/45 (32,2% contro 46,4%)

Una interpretazione della divaricazione va senz'altro ricercata nel congruo intervento pubblico operato nel settore edilizio durante il ventennio fascista. Infatti, sul totale degli alloggi attualmente in locazione costruiti per conto dell'IACP entro il 1971, ben il 68% risale agli anni compresi tra il 1919 e il 1945, e costituisce il 20% del patrimonio immobiliare allora edificato. Viceversa dopo la seconda guerra mondiale e fino al 1971, l'IACP ha commissionato 517 alloggi (attualmente in locazione), l'1% del costruito.

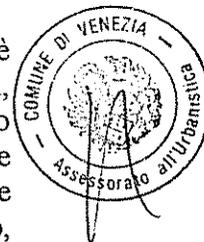
Rimangono da computare i 1.589 appartamenti ora sotto l'amministrazione dell'IACP che, unitamente agli 82 dell'ECA-IRE, innalzano il controllo degli enti pubblici in terraferma, nel 1975, a 3.439 unità su 59.998, pari al 6%. Di questi peraltro non si conosce la data di costruzione anche se si può affermare, con sufficiente approssimazione, data l'appartenenza maggioritaria a enti di istituzione post-bellica, la loro recente edificazione.

Se l'intervento pubblico può spiegare la bassa percentuale di proprietari-inquilini nel periodo 1919/45, problematica si dimostra la verifica delle cause del divario tra percentuale locale e nazionale riscontrato nel secondo dopoguerra, non ritenendosi sufficiente il 6% di edilizia attualmente in mani pubbliche a spiegare il 42% di proprietari-inquilini nell'intervallo 1946/60 e il 38% in quello 1961/71. Più verosimile sembra il fatto che in terraferma i condomini e i complessi residenziali, edificati per conto di società o imprese che hanno mantenuto indivisa la proprietà, abbiano contribuito alla contrazione della percentuale rispetto al dato iniziale.

Esaminando singolarmente le sei frazioni nelle quali è suddivisa la terraferma (Malcontenta si tralascia data la esiguità della attività edificatoria)

assume immediata rilevanza il dato di Marghera, dove il 53% del costruito è opera di enti e società. ricordando la sommersa presenza degli enti pubblici, rimane in isolata evidenza l'attività delle società private. Infatti, articolando la lettura dei dati ci si accorge che più del 50% (52,6%) delle stanze edificate da enti e società nell'intero arco di tempo è concentrato negli ultimi cinque anni e va identificato con il quartiere CITA. Nel frattempo, per contro, l'attività edilizia privata ha di poco superato il 12% del totale 1956/75. A Mestre, dove l'intervento di enti e società si attesta intorno al 20% del costruito, l'andamento nel tempo risulta molto più omogeneo, espressione di un maggior spazio lasciato all'iniziativa dei privati non associati.

Le frazioni di Chirignago, Favaro e Zelarino, pur con caratterizzazioni e dati differenti percentualmente, sono pressochè abbandonate all'azione del privato. Chirignago praticamente dal 1966, Favaro dal 1962 (ad eccezione del 1971, con attività edilizia peraltro contratta), Zelarino ininterrottamente e completamente dal 1964. Ciò perchè le zone a bassa densità sono rimaste feudo dell'iniziativa di piccolissimi proprietari impigliati nelle strette maglie di una ragnatela di minuscole lottizzazioni.



## 5. Alcune cifre sullo sviluppo edilizio.

Le vicende della terraferma viste attraverso la lente della produzione edilizia nel trentennio post-bellico riservano sorprendenti conclusioni.

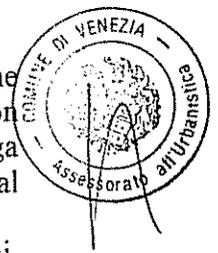
Bisogna innanzitutto affermare che a Mestre, nell'arco di tempo considerato (1951-75), si sono intersecate linee di sviluppo edilizio sostanzialmente differenti e financo in contrasto. Nel centro e a Chirignago l'indice di affollamento considerato ottimale di una persona per stanza è stato raggiunto in tempi decisamente brevi, a Chirignago nel 1955 - primariamente a causa della contrazione di popolazione susseguente all'esaurimento del numero degli sfollati -; a Mestre nel 1958 - unicamente a seguito della rilevante attività immobiliare. Lo sforzo produttivo per raggiungere tale indice non è quantizzabile per Chirignago a causa del deflusso demografico, si calcola invece per Mestre in un accrescimento di 1,7 stanze per nuovo abitante.

Le due frazioni, una volta valicato questo traguardo, anzichè parificare i livelli di crescita edilizia a quelli di incremento della popolazione adeguandosi alla domanda di nuovi alloggi, aumentano vertiginosamente il numero di case con ritmi di produzione di 2,13 stanze pro capite a Chirignago e 1,91 a Mestre, così da ridurre gli indici di affollamento, nel 1975, rispettivamente a 0,64 (1,65 nel 1951) e 0,73 (1,33 nel 1951).

A Marghera, l'indice di affollamento ottimale viene raggiunto solamente nel 1975 (0,97) con un ritmo di produzione di 1,43 stanze per residente, a Zelarino l'inversione di tendenza si verifica nel 1972, per raggiungere nel 1975 0,99 abitanti/vano.

Del tutto anomalo il caso di Favaro, dove una media di sviluppo di 1,17 stanze per abitante non soddisfa le richieste poste dall'incremento di popolazione, tanto che nel 1975 l'indice di affollamento si aggira attorno a 1,10 persone/stanza, difforme e lontano dalla media generale anche se positivo relativamente alla condizione di partenza (1,84), la peggiore tra quelle delle sei frazioni.

La gran mole di costruzioni di Chirignago ma soprattutto di Mestre - che incide in maniera percentualmente determinante - fa sì che già nel 1962, con una produzione media di 1,52 stanze a persona, la terraferma raggiunga l'indice 1, per proseguire (con 2,15 stanze costruite per persona) fino al limite di 0,79 persone per vano nel 1975.



Dalla descrizione del fenomeno prendono corpo alcune considerazioni. Innanzitutto l'indice di affollamento della terraferma risultante agli Uffici comunali così difforme da quello del censimento del 1971 fa supporre - pure prestando attenzione alla differenza di date, cioè all'intervallo di 4 anni (1971/75), peraltro coperto da un'attività edilizia poco sviluppata e un incremento demografico minimo - l'esistenza di uno stock non rilevato di abitazioni non occupate, aggiuntivo di quello dichiarato nel censimento. In secondo luogo va evidenziata la particolare intensità della dinamica del costruito a Mestre centro, laddove cioè la densità edilizia è più alta e promette maggiori guadagni, e la costruzione raramente risulta eseguita in funzione di abitazione propria.

Infine i calcoli presentano l'esatta quantificazione del richiamo residenziale esercitato da Mestre nei confronti di Venezia e della campagna, attraverso un'offerta dal 1963 costantemente superiore alla domanda reale e che pure ha sortito l'effetto di far giocare, nel momento della caduta della domanda, allo stock di case non occupate il ruolo di livellatore al tetto massimo del mercato dei fitti e del costo dell'abitazione.

## L'ATTIVITA' PIANIFICATORIA

### 6. I primi anni del secondo dopoguerra: il Piano di Ricostruzione.

Ancor prima della fine della seconda guerra mondiale, con Decreto legislativo 1 marzo 1945, vengono istituiti i Piani di ricostruzione per gli abitati danneggiati dalla guerra.

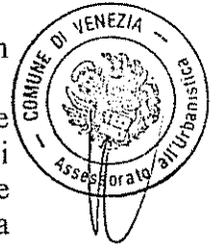
La terraferma veneziana - specificamente Mestre e Marghera -, fatta obbligo a provvedere in base all'elenco apparso sulla Gazzetta Ufficiale, si adegua con l'adozione nel 1948 e l'approvazione avvenuta nel 1950.

Il Piano, come indicato titolo e normativa, si limita a regolamentare la riedificazione nelle aree colpite da distruzioni belliche. Per Mestre, il cui patrimonio edilizio aveva subito le mutilazioni ricordate nel capitolo precedente, lo strumento urbanistico prevedeva in linea di massima l'ampliamento della sede stradale di via Olivi, la creazione di un nuovo tronco stradale a nord del Marzenego tra via Circonvallazione e ponte Colombo, il vincolo di non costruzione e ricostruzione per alcune aree in vicinanza del parco ferroviario a cavallo di via Giustizia e lungo via Trento verso Gazzera, la destinazione di alcune zone a verde pubblico. Ma la ridotta superficie interessata, paragonabile per estensione a quella di un Piano particolareggiato, la insufficiente strumentazione predisposta e l'inutilizzabile elaborazione richiesta, inficiano l'efficacia del Piano rendendolo del tutto inattivo.

In realtà già da prima dell'inizio della seconda guerra mondiale l'Amministrazione comunale aveva provveduto allo studio e all'adozione di

un Piano, limitato alla frazione di Mestre e giuridicamente inoperante in quanto mai approvato dall'organo superiore.

Venuto alla luce nel 1937, l'idea guida che lo permea collima con le direttive impartite dal bando di Concorso del 1934 che richiedeva esplicitamente di "congiungere strettamente alla parte insulare della città i suoi quartieri che esistono e sorgeranno in Terraferma cosicchè il Ponte Littorio ora della Libertà possa divenire un viadotto interno della più grande Venezia, capoluogo della Regione Veneta"



Il voto del Consiglio Nazionale dell'Educazione, delle Scienze e delle Arti, che ne rimarca la timidezza della risoluzione dell'urbanizzazione verso la laguna, provoca, a distanza di cinque anni dall'adozione (1942), la presentazione di una variante, dovuta allo stesso ing Rosso, che apre alla edificazione residenziale ampie aree del margine lagunare.

L'elaborato prevedeva infatti un cospicuo prolungamento della zonizzazione con funzione abitativa verso est, lungo la direttrice della via Orlanda, per un fronte accresciuto da 600 a 2 000 metri, per complessivi 1.300 ettari. suscettibili di ospitare, in base agli indici di fabbricabilità permessi, circa 200 mila nuovi abitanti. disponeva, inoltre, per un sovrappasso stradale della linea ferroviaria - già presente nel "Piano Rosso" - in prossimità di Forte Marghera - dove sorgerà nel 1955 -, e di un porticciolo, quali strumenti della più stretta connessione tra la città lagunare e il suo immediato entroterra.

Si richiamano all'attenzione questi indirizzi perchè, trascendendo la momentanea scarsa incidenza sulla realtà urbana, influiranno in maniera determinante sulle scelte operate prima e durante l'elaborazione del Piano regolatore generale. L'ubicazione dell'edilizia pubblica (villaggio San Marco), il concorso per le Barene di San Giuliano, lo stesso PRG concordano per buona parte con gli schemi sanciti dalla pianificazione anteguerra.

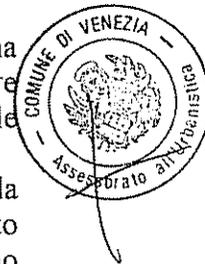
## 7. Le scelte dell'edilizia popolare prima del PRG.

All'Amministrazione scaturita dalle lezioni del maggio 1951, viene presentato, nell'ottobre dello stesso anno, il progetto per un quartiere popolare ubicato tra il canal Salso e l'Osellino, dovuto al gruppo "Architetti e Ingegneri veneziani" coordinato da Luigi Piccinato e Giuseppe Samonà

La cultura urbanistica del tempo lo classificava "quartiere coordinato": si tratta in effetti di una progettazione esemplata sui modelli del linguaggio proprio del neorealismo architettonico postbellico, contaminato dall'attenzione sociologica dei progettisti.

Lo studio per l'urbanizzazione - concepito nelle sue linee fondamentali nei corsi del 1946 alla "Exposition Internationale de l'Architecture e del l'Urbanisme" di Parigi, oggetto di studio al CIAM (Congresso Internazionale di Architettura Moderna) di Bergamo del 1949, esposto alla Triennale di Milano del 1951 - ha il suo punto di forza nel "pensiero che sta alla base dell'unità" e cioè "l'organizzazione della vita in piccoli nuclei autonomi, in cui gli abitanti si riconoscono, si ritrovino all'aperto e vivano assieme come in appartata, tranquilla frazione di paese". Nove anni più tardi la relazione introduttiva al PRG, pur nell'impersonale imparzialità espositiva, troverà una

punta di compiacimento nel descrivere il quartiere "caratterizzato da una sistemazione urbanistica coordinata, case di 2 piani, associate in schiere articolate, raccolte intorno ad un capace spazio interno, nel quale generalmente una casa alta di 3 o 4 piani occupa una posizione singolare" Il quartiere viene lentamente completato (il 21 maggio del '57 se ne parla ancora in Consiglio Comunale, accertando il prossimo inizio del primo lotto di saturazione per complessivi 175 alloggi) mentre tutte le attenzioni sono rivolte allo studio prima, e all'incerto iter di approvazione poi, del PRG



Le caratteristiche fondamentali del progetto sono.

- area del complesso. mq 520 000;
- abitanti: 10.340 (199 ab /ha),
- alloggi: 2.120; di cui: 200 per famiglie superiori a 7 componenti, 220 per famiglie di 7 componenti, 1.200 (6 componenti), 270 (4 componenti), 80 (3 componenti), 150 (2 componenti);
- vani. circa 11 000. 8 730 dell'INA-Casa, i rimanenti di. INCIS, UNRRA-Casas, IACP (quest'ultimo con un'esposizione finanziaria di 4 miliardi e mezzo),
- tipi edilizi. 1.120 case unifamiliari a schiera; 66 case a 4 piani con una o due scale, con o senza ballatoio, 22 case alte 7 o 8 piani con scala centrale e ascensore e con 3 alloggi per piano,
- ripartizione dell'area. edifici ad uso abitazioni, mq. 80.000, edifici ad uso collettivo, mq. 11.950, strade principali, mq. 56.000, strade secondarie, pedonali, mq. 7.230, verde pubblico (parchi e giochi), mq. 196.820, verde privato (orti), mq. 73.000, superfici ad uso sportivo, mq. 25.000; piazze, mq. 10.000; superfici vincolate interne dei sotto nuclei, mq. 60.000,
- incidenza del costo del terreno a vano. L. 13.700,
- costo degli impianti. completamento strade principali e residenziali, L. 50 milioni, sistemazione urbanistica appezzamenti, L. 100 milioni; completamento fognatura, L. 150 milioni; bonifica idraulica e bonifica territorio, L. 80 milioni;
- incidenza del costo degli impianti a vano. L. 34.400,
- edifici collettivi e attrezzature. 2 scuole con palestra e refettorio, per un totale di 500 allievi, 3 asili, per un totale di 220 bambini; 1 mercato coperto; 1 mercato scoperto; 1 edificio per cooperative di consumo, negozi ed uffici; 1 edificio per uffici pubblici; 1 centro ricreativo culturale; 1 chiesa e centro religioso; 3 rimesse pubbliche, 15 rimesse private collettive sistemate al piano terreno delle case alte, 3 sottostazioni delle filovie, 1 campo di calcio regolamentare con pista di 120 metri; 2 campi di tennis con attrezzature igieniche, 1 club per sportivi

L'Amministrazione comunale inoltre costruisce in proprio in due anni (giugno 1951 - maggio 1953) 93 appartamenti a Ca' Emiliani e 101 alla Rana per conto dell'INA-casa, contro i 55 costruiti nel quinquennio precedente - con contributo governativo del 50%; stanziata nel bilancio di previsione per l'anno 1953 500 milioni per il Piano di ricostruzione, ha pronti i 250 milioni per il cavalcavia di San Giuliano (metà a carico del Comune e metà della Provincia); contrae un mutuo di 650 milioni con l'INA-casa per l'edificazione di altri 300 appartamenti, in maggioranza a San Giuliano.

Il Comune di Venezia si impegna, nel 1953, per 127 alloggi che comportano la sistemazione di 183 famiglie, nel '54 vi destina 358 milioni per 219 alloggi (249 famiglie) di cui 117 a Ca' Emiliani e a Marghera, nel '55, 63 alloggi alla Giudecca e inoltre acquista 76 mila metri quadrati a Saccafisola

per costruirvi alloggi popolari. Negli stessi anni, dal 1950 al '55, l'INA-casa assegna 1 011 alloggi in tutto il territorio comunale di cui 977 in terraferma mentre l'Istituto Autonomo Case Popolari ha 100 appartamenti in costruzione a San Girolamo e 150 baraccati a Murano, Burano, Giudecca e Pellestrina e 150 di "prossima costruzione" a Marghera.



## 8. I lavori preparatori al PRG: il Concorso Nazionale d'Idee.

Tra il 1955 e il 1956 si fa strada la volontà di dotare il Comune di un Piano conforme alle norme della Legge urbanistica. Peraltro già in precedenza l'Amministrazione era stata sollecitata a provvedere in merito. In base all'art 8 della legge 17 agosto 1942, n.1150, Venezia avrebbe dovuto giungere all'adozione del PRG entro due anni dalla emanazione del D.I. 11 maggio 1954, n.391. "Approvazione del primo elenco dei Comuni obbligati a redigere il piano regolatore dei rispettivi territori". Senonchè prima della scadenza del termine, la "Legge speciale" n.294, del 31 marzo 1956, in deroga ai limiti predetti, faceva slittare la data di altri due anni al 28 aprile 1958.

A testimonianza di una realtà urbanistica in movimento, anteriormente agli adempimenti di legge si manifestarono almeno tre episodi di rilievo.

Nel febbraio del '54 si svolse una "Conferenza dei servizi", procedura abitualmente preliminare agli studi per la formazione di un Piano.

Al V Congresso dell'INU, tenuto a Genova dal 14 al 17 ottobre, Giuseppe Samonà e Angelo Scattolin intervennero enunciando proposte per un PRG per Venezia.

Samonà eseguì tra l'altro, per quel che riguarda la terraferma, una lucida analisi della separazione esistente nel territorio tra povere case unifamiliari costruite in proprio e pretenziosi edifici per la "classe abbiente".

Dimostrò la necessità dell'integrazione delle due aree anche a prezzo della rinuncia a costruire intere zone popolari che "incrementano enormemente la dilatazione del nucleo urbano e agendo ai suoi margini, creano la cancrena di quartieri morti fin dall'origine anche se fatti con le migliori intenzioni e con la tecnica più brillante".

Con l'attenzione rivolta più specificamente ai problemi della gestione amministrativa Scattolin incentrò la proposta sulla formazione di una "Società Immobiliare del Comune" che, ad immagine di quella che assicurò la disponibilità di terreno per Ca' Emiliani e San Giuliano, avrebbe dovuto operare consorziando le aree necessarie alla attuazione del PRG.

Dal 13 al 15 novembre 1955, infine, l'Istituto veneto di scienze, lettere ed arti, con l'appoggio e il contributo del Comune, organizzò a Mestre il "Convegno per il retroterra veneziano" che dichiarò innanzitutto la necessità di una pianificazione.

La serie degli atti ufficiali per provvedere allo strumento urbanistico inizia con la delibera n.61753, del 26 marzo 1956, di nomina di un Comitato redazionale del Piano, incaricato di provvedere alla stesura delle linee fondamentali - in relazione agli studi fino allora svolti negli uffici comunali - , e di accingersi alla compilazione del bando del "Concorso nazionale di Idee per l'impostazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia".

A seguito dei lavori, il 18 marzo 1957, la Commissione giudicatrice premia, con un primo un secondo e tre terzi classificati, cinque dei tredici progetti presentati.

L'elaborato vincente finalizza gli interventi di piano al preminente interesse presentato dalla funzione commerciale del porto veneziano. Da questa convinzione i progettisti desumono primariamente la necessità di un collegamento viario che unisca le direttrici per Padova e Trieste, lambendo i settori occidentali del nucleo residenziale mestrino, con allacciamenti verso il Terraglio, la strada statale Castellana e Marghera. In sottordine è prevista una rigida separazione del traffico pesante da quello veloce, e l'istituzione di apposite sedi per gli spostamenti di ciclisti e pedoni.

Il secondo caposaldo comporta il riordino della zona occidentale di Venezia insulare, proiettata verso una sistemazione pertinente ad attività portuali piuttosto che amministrative e direzionali, da ubicarsi queste ultime in preferenza a Mestre, "in una zona della terraferma che si affacci direttamente sulla laguna, giacchè la via d'acqua permette di filtrare nella città e toccarla in tutte le sue parti".

Alle barene di San Giuliano - definito luogo di "indifferenza" rispetto a tutti i sistemi di comunicazione - viene delegata la funzione di macroscopica cerniera residenziale tra l'isola e la terraferma. Dei 160 mila nuovi abitanti preventivati per il trentennio successivo, 60 mila dovrebbero trovare posto sul terreno del bordo lagunare, mentre per il resto della terraferma si progetta un riordino del centro di Mestre, il vincolo a zona rurale per le aree ancora non compromesse dall'edilizia, lo sfruttamento di piccole superfici ad agricoltura intensiva adatta al part-time.

Il fine di vincolare più saldamente Mestre a Venezia viene così raggiunto, poichè "se, da una parte, il plus-valore ricavabile dall'utilizzazione di San Giuliano verrebbe avviato verso Venezia-centro, dall'altra tutti gli Enti economici operanti a Venezia dovrebbero partecipare allo sviluppo della città in terraferma".

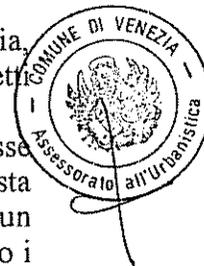
Il progetto secondo classificato - corredato da minuziose ricerche alle quali non fu estraneo l'Istituto di Architettura - si indirizza principalmente verso il restauro e il risanamento globale del centro storico (affidato agli Istituti per l'edilizia sovvenzionata), del quale privilegia la funzione terziaria e artigianale anche a mezzo dei due centri culturali e di affari dislocati in prossimità del porto e dell'Arsenale.

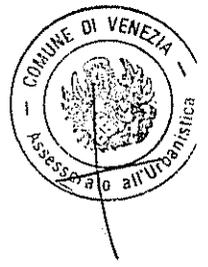
La terraferma, in proiezione provinciale - da qui l'utilità di un piano a scala maggiore -, dovrebbe recepire un aumento del carico di attività agricole e industriali coordinate.

Mestre, migliorata la viabilità (tra l'altro è prevista una "circonvallazione est" fatta propria dal PRG e poi realizzata), dovrebbe strutturarsi secondo un riordino in nuclei autosufficienti, essendogli negata l'espansione verso le barene.

L'elaborato giudicato meritevole del terzo posto e quelli giunti quarto e quinto, pur nella diversità delle impostazioni, sottolineano "la gravità della situazione economica dell'Estuario" e tentano "attraverso immissioni varie di traffico automobilistico in parti del territorio insulare, un intervento vivificatore per le attività produttive, commerciali, turistiche e dell'industria edilizia".

Alcune altre proposte - l'autostrada sublagunare di Miozzi, l'arteria autostradale parallela alla conterminazione lagunare settentrionale (Mestre-





Cavallino-Certosa) del gruppo "6+2"; il collegamento rotabile Burano Ca'Noghera del progetto elaborato dall'Amministrazione provinciale, il tronco viario di collegamento di Sacca Fisola e Giudecca con Piazzale Roma, di Fantucci - che privilegiavano il "fronte a laguna" rispetto al "fronte terra", furono scartate. Ad esse non erano d'altronde estranee quelle spinte che tre anni avanti, il 22 luglio 1954, dopo tergiversazioni e indugi avevano portato il Consiglio superiore dei LL.PP. a riconoscere la necessità e l'urgenza di una nuova isola al Tronchetto.

A concorso concluso, il Comitato redazionale iniziò il lavoro di vaglio, raccolta e integrazione dei contributi offerti, e di stesura vera e propria dell'intelaiatura del PRG.

I risultati del Concorso non avevano di certo dimostrato un'univocità di proposte capaci di confermare il cammino del Piano. Se infatti è vero che il progetto premiato - e non poteva essere altrimenti - ripeteva scelte già in precedenza fatte proprie dal Comitato, è altrettanto vero che indirizzi del tutto dissimili erano stati avanzati dai progetti primo e secondo classificato, e che questi discordavano con gli altri tre sulla costruzione di più o meno lunghi tronchi stradali lagunari e litoranei. Cosicché i cinque progetti, pur non divergendo in linea di massima su prospettive quali l'ampliamento di Porto Marghera e un legame più stretto tra città insulare e terraferma, la costituzione di un centro direzionale a cerniera tra attrezzature portuali e Mestre, la liberazione del centro mestrino dal traffico, accusavano tuttavia differenze esecutive tali da porre gli incaricati della redazione del Piano di fronte ad una gamma di soluzioni di fatto alternative.

Quando, il 16 aprile 1958, il Consiglio comunale votava in un ordine del giorno sostanziale approvazione dello schema generale del Piano, il Comitato redazionale - avvalendosi anche della collaborazione del Centro Studi Economici dell'Università, dell'Unione delle Camere di Commercio delle Venezie, di professionisti e tecnici esterni all'Amministrazione - era giunto ad una bozza che se rispecchiava l'elaborato Amati, da esso prendeva le distanze in più punti qualificanti: l'allacciamento Cavallino-Certosa, assente nei primi due progetti classificati era stato invece incluso dal Comitato, il centro direzionale presentava una espansione e un'importanza superiore a quella delegatagli sia da Amati che da Astengo; le vie d'acqua erano sottodimensionate rispetto ai dettami dei progetti premiati, non c'era traccia del Consorzio per il risanamento, che avrebbe dovuto, in parallelo con l'edificazione di San Giuliano, risolvere non pochi problemi dell'inurbamento del comune.

## 9. **Le barene di San Giuliano.**

Conseguentemente all'esito del Concorso Nazionale d'Idee e alle convinzioni in materia di pianificazione del Comitato redazionale del Piano, si comincia a parlare ufficialmente di un quartiere coordinato in località barene di San Giuliano già nel maggio del '57. Si delinea l'ipotesi dell'utilizzo di un'area di 94 ettari di terreno demaniale in parte da bonificare, sulla quale costruire una unità residenziale capace di circa 4 000 alloggi.

Per il futuro quartiere CEP (Coordinamento dell'Edilizia Popolare) sono disponibili 5 miliardi di lire da parte del Ministero LL.PP., l'INA-casa,



l'UNRRA-Casas, a fronte dell'impegno del Comune alla fornitura e all'installazione di servizi pubblici e sociali.

Di competenza dell'Amministrazione locale risulta dunque l'acquisizione dell'area al prezzo preventivato di circa 50 lire/mq (resa possibile dalla normativa sancita dalla Legge speciale del '56) e la sua urbanizzazione. Dei 97 ettari 65 dovranno poi essere ceduti all'INA-casa al prezzo unitario di 110 lire, l'INA provvederà altresì al versamento al Comune di 2.290 lire/mq. a fondo perduto, e assicurerà un finanziamento di 1.000 lire/mq da rimborsare in sette anni.

Le aree eccedenti potranno essere cedute a privati

Il Comune ricaverà dalla compravendita un utile di circa 3 miliardi da spendere per i servizi.

Nell'agosto dell'anno appresso gli uffici dei LL.PP. bandirono il concorso - primo in Italia bandito direttamente dal ministero. Nel frattempo alla Giunta decaduta si era sostituita la presenza del commissario prefettizio, e il PRG era stato adottato.

Una quarantina di gruppi si cimentarono in quello che si era annunciato un importante banco di prova per la cultura architettonica e urbanistica veneziana.

Negli otto progetti premiati, affatto differenti, c'è chi distingue tre tesi: la soluzione di matrice romantica, adottata dal gruppo Muratori, incline alla riproduzione mimetica del vernacolo insulare, le intenzioni razionaliste espresse dal gruppo Piccinato-Samonà-Astengo, il monumentalismo espressionista estrinsecato da Quaroni. Gli altri cinque elaborati si situano tra le coordinate interpretative di Quaroni e Samonà, ora mediandole, ora approssimandosi maggiormente ad una delle due.

Ma più che criticare gli esiti progettuali interessa sottolineare il progressivo affermarsi di una ipotesi - quella del terminale automobilistico - che, passando attraverso il voto del Consiglio superiore LL.PP. in fase di approvazione del Piano, rimarrà l'elemento superstite di un battage probabilmente più proporzionato al carico di significati attribuiti che all'importanza reale del tratto lagunare.

Già i progetti presentati da Astengo e Calabi al Concorso di Idee per il PRG prevedevano l'attestazione, nell'area contigua al Canal Salso, di attrezzature per il terminal automobilistico. Lo schema di Piano - sul quale si espresse il Consiglio comunale il 16 aprile 1958 - e il Piano adottato dal commissario il 20 marzo 1959 ignorano tale ipotesi organizzativa, che viene invece fatta propria dagli elaborati dei gruppi Piccinato, Benevolo, Bonamico premiati al concorso per il CEP di San Giuliano.

Il 16 marzo 1961 veniva pubblicato il voto sul Piano del Consiglio superiore LL.PP. Vi si leggeva: "Quanto alla nuova zona di ampliamento alle barene di San Giuliano, si deve riconoscere che essa pur non essendo particolarmente adatta per un vasto insediamento residenziale, viene a trovarsi in una posizione particolarmente felice, essendo situata in terraferma ed a breve distanza dalla città lagunare.

Ben vero che la vicinanza della zona industriale di Marghera, più a sud, può produrre inconvenienti igienici non del tutto trascurabili e che la stessa posizione ai bordi della laguna dal punto di vista sanitario dà luogo a perplessità, ma è da considerare che la zona, sviluppandosi al limite orientale della espansione residenziale e delle provenienze viabili dell'entroterra, può esplicare una importantissima e basilare funzione mediatrice fra isola e

terraferma, quale base di attestamento di attrezzature ad integrazione di quelle esistenti a Piazzale Roma e nelle sue adiacenze .

Si ritiene, pertanto, di dover considerare la previsione come sostanzialmente valida, salvo a definire meglio gli aspetti relativi ed alla destinazione ed alla forma. A tal uopo occorre prescrivere che una fascia parallela al canal di S Secondo, per una ampiezza non inferiore a m 300, da aumentare a m 500, nel tratto terminale verso la laguna, venga sfruttata in modo da utilizzare le aree, non già a scopi residenziali, ma piuttosto per attrezzature di carattere consimile a quelle esistenti nell'isola presso Piazzale Roma ( . ) nonchè per attrezzature di interesse commerciale ( . ) o, più in generale, con elementi nuovi che non possono trovare sede nella Venezia insulare e che, più convenientemente, potrebbero installarsi nelle sue vicinanze".



## 10. L'approvazione del Piano.

Il 27 novembre 1958 viene nominato a reggere le sorti del Municipio il Commissario prefettizio Speciale.

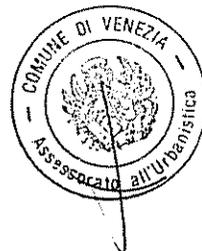
Al Piano, passato - come si ricorderà - al vaglio della discussione in Consiglio comunale (16 aprile 1958), viene a mancare il supporto che le forze elette potevano dargli o negargli, diventando invece atto dovuto

Con le motivazioni inerenti la fretta di fornire alla città un PRG e di rispettare, per quanto possibile, gli ormai scaduti termini di legge, con deliberazione n. 15429, del 20 marzo 1959, il Piano viene adottato.

Lo zelo dimostrato per mantenersi entro il limite di tempo imposto fa però "dimenticare" l'art 4 della Legge Speciale, prescrittivo dell'adozione contemporanea del Piano particolareggiato del centro storico, sostituito con inutili elaborati grafici. Nemmeno il Regolamento edilizio riesce a trovar posto nell'elencazione degli strumenti adottati dal Commissario

L'intervento prefettizio nel merito del Piano, anzichè nel giudizio di legittimità della deliberazione, costò l'innalzamento - circa il 50% - degli indici di fabbricabilità con conseguente incremento del numero di vani edificabili dagli 85 mila progettati a 152 mila. Tese inoltre a favorire una urbanizzazione più intensiva e l'allargamento delle frazioni periferiche, l'aumento della densità di fabbricazione nelle zone agricole previa riduzione del lotto da 10 mila a 3 mila metri quadrati; il raddoppio delle aree residenziali al Cavallino; la riduzione delle fasce di rispetto a lato delle strade principali da 50 metri a 10 o 20; la soppressione di vincolo a verde per la profondità di 150 metri lungo il Terraglio, sostituito da una lottizzazione continua con superfici minime di 2 mila metri quadrati, l'eliminazione dell'area prevista per il nuovo ospedale di Mestre, la sostituzione delle zone per piccole e medie industrie con non meglio definite "zone per attrezzature economiche varie"

Una serie di modifiche dunque che maturano alcune scelte ritenute essenziali e qualificanti dal Comitato redazionale. Infatti: l'imposizione di un aumento spregiudicato della cubatura invalida le previsioni demografiche venticinquennali limitanti ad un massimo di 410 mila unità la popolazione insediabile nel territorio comunale; la lievitazione dei limiti di edificabilità nella terraferma agricola è un attentato al mantenimento di attività socialmente ed economicamente utili; la variazione della destinazione d'uso



per le aree a piccola e media industria compromette lo sviluppo di un indotto di Porto Marghera basato sull'impiego di capitali locali, contemporaneamente rafforzando il potere monopolistico dei grandi gruppi nazionali

Il Piano approvato - con le varianti apportate - dalla GPA il 9 luglio 1959, viene esposto per trenta giorni (27 luglio-26 agosto) a Palazzo Ducale per l'espletamento degli obblighi di legge. Nei trenta giorni successivi si raccoglievano 252 osservazioni.

Il 24 marzo 1960 il Commissario approva la delibera concernente le controdeduzioni del Comune alle osservazioni e il 6 maggio il PRG è trasmesso al Ministero LL PP.

Il 16 marzo 1961, con prassi unica e eccezionale viene reso pubblico il voto del Consiglio superiore.

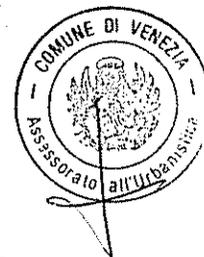
Mantenendosi quasi a metà strada tra le proposte originali e le variazioni introdotte dalla GPA, il Consiglio superiore ravvisa necessaria per la terraferma la predisposizione di un Piano particolareggiato del centro, attento alla nuova funzione commerciale e terziaria; la parziale variazione della destinazione dell'area di San Giuliano e la previsione di una seconda testa di ponte a Fusina; il reperimento di una adeguata superficie per il nuovo ospedale di Mestre.

Inoltre "non si ritiene approvabile il collegamento viario Punta Sabbioni-Certosa e la urbanizzazione di S. Erasmo, delle Vignole e della Certosa, nè si ritiene di poter dare maggiore estensione agli sviluppi residenziali, tanto nelle zone dell'estuario, quanto in terraferma, ad eccezione di quanto indicativamente rappresentato circa la possibilità di ulteriori incrementi nell'ambito dell'anello di scorrimento che avvolge Mestre e, al di là di detto anello, in direzione nord-est. Vi è da aggiungere che non è del pari ammissibile ridurre programmaticamente le zone di rispetto stabilite dal piano lateralmente alle strade di maggiore importanza, salvo a definirne meglio la effettiva portata in sede di piani particolareggiati di esecuzione, e che non è consentito ridurre l'estensione minima dei lotti nelle zone rurali agli effetti edificatori per non snaturare la funzione delle zone stesse che, altrimenti, diverrebbero proprie zone residenziali, sia pure di limitata densità".

La nuova Amministrazione e il Comitato redazionale concordano 14 modifiche al PRG adottato nell'ormai lontano 1959 - sostanzialmente rispettose dei dettati del Consiglio superiore LL PP. - ritenendo indispensabile affrettare i tempi dell'approvazione ministeriale dal momento che i tre anni di salvaguardia sono prossimi a scadere.

La delibera di adozione delle "modifiche e integrazioni" (n. 55526), del 12 ottobre 1961, con l'ultima stesura del Piano, viene inviata alla GPA il 22 ottobre ed impiega due mesi prima di essere approvata, con riserve, il 21 dicembre.

La pubblicazione del PRG avviene a Palazzo Reale, dal 4 gennaio al 2 febbraio 1962. Entro il 5 marzo si raccolgono 140 osservazioni. Il 19 marzo scadono i termini della salvaguardia. Il 20 marzo con deliberazione 14505 il Consiglio comunale adotta le controdeduzioni. Il 12 aprile il Consiglio superiore LL PP. esamina il PRG ed esprime un "voto". Il 31 ottobre dà parere favorevole con relativo nuovo "voto" (n. 2293). Finalmente, il 17 dicembre 1962 il Piano Regolatore Generale di Venezia viene approvato con



11. **PRG: il progetto per la Terraferma.**

Quale riassunto delle soluzioni prospettate dal PRG per la terraferma e a vantaggio di una miglior comprensione degli atti della pianificazione successiva, sembra ora necessaria una lettura più dettagliata dello strumento approvato.

L'attività produttiva resta sempre dominata dall'insediamento industriale. se ne prevede anzi un ampliamento di 1 077 ettari (II Zona), condividendo le scelte operate dal Piano regolatore industriale del 6 giugno 1956. Il settore secondario è completato dall'istituzione di "zone per attrezzature economiche varie", un promiscuo e indefinito coacervo di "edifici atti ad ospitare attività tipiche inerenti a detta zona quali: impianti industriali che non siano nocivi o molesti, attrezzature a carattere artigianale, impianti per servizi di trasporto e similari, magazzini e depositi". Agli insediamenti è destinata un'area a levante - compresa tra il Canal Salso, la ferrovia, l'espansione orientale di Mestre e Forte Marghera - e una a mezzogiorno - limitata da via F.lli Bandiera, la S.S. Romea, i quartieri meridionali di Marghera (ad eccezione di Ca' Emiliani e Rana che ricadono nell'area in questione) -, per una superficie complessiva di 390 ettari.

Il centro direzionale di Venezia-Terraferma si dovrà estendere su un'area di circa 19 ettari (occupata in gran parte dal quartiere di case popolari per dipendenti F.S.) a ridosso della stazione ferroviaria di Mestre - tra via Cappuccina, via Piave e via Fusinato. L'indice di edificabilità territoriale di 7 mc/mq. permette una cubatura complessiva di 1 337 000 mc., nei quali potranno trovare posto - oltre agli istituti di assicurazione e di credito, le aziende commerciali, gli uffici pubblici e privati, i grandi magazzini di vendita e "ogni altra attività di carattere tecnico ed economico attinente alle funzioni di detto Centro" -, i negozi e i pubblici esercizi, gli alberghi, i teatri e i cinematografi, le abitazioni. La zona è soggetta a progetto di Piano particolareggiato.

Sette differenti tipi di zonizzazione definiscono il modello di crescita dell'area residenziale di terraferma.

Per le zone intensive (quattro tipi, con indici di fabbricabilità territoriale compresi tra i 6,50 e i 3 mc/mq.), si postula la edificazione di fabbricati del tipo isolato o a blocco o, per le aree di saturazione, con tipologie uniformi alle esistenti. Le altezze massime sono comprese tra i 20 e i 26 metri. Il territorio sottoposto a questa normativa si estende tra via Piave e la località Altobello a sud, le vie Ca' Rossa e Garibaldi a nord.

Per le aree periferiche già in parte urbanizzate di Mestre e Marghera, per quelle di espansione (San Giuliano) e per le frazioni, sono previsti indici di edificabilità compresi tra i 3,50 mc/mq. delle zone semintensive e l'1 mc/mq. della estensiva B, con altezze massime che variano tra i 14 e gli 11,5 metri.

Le superfici non ancora intaccate da lottizzazioni si suddividono in zona rurale a coltura intensiva - estesa internamente all'anello di circonvallazione



di Mestre e a Sud delle industrie in adiacenza al confine amministrativo-, area rurale a coltura estensiva pertinente alla rimanente superficie comunale. La viabilità è determinata, oltre che dalla razionalizzazione della rete stradale interna alla città di Mestre, orientata al miglioramento dei collegamenti Mestre-Marghera (apertura di una arteria trasversale alla ferrovia ad Ovest della stazione), dal collegamento Nord-Sud delle autostrade per Padova e Trieste, dalla circonvallazione orientale, raccordata alla precedente nel punto più settentrionale, da un collegamento rapido dell'asse est e dell'autostrada triestina con l'aeroporto, da una bretella di scorrimento Nord-Sud parallela alla direttrice Corso del Popolo - via Ca' Rossa, tangente alla località Altobello e Bissuola

Completano il sistema delle comunicazioni (oltre all'aeroporto Marco Polo) i terminals stradali dell'aeroporto stesso, di San Giuliano e di Fusina (suggerito dal Consiglio superiore LL PP.)

Gli impianti speciali consistono nell'ampliamento dell'ospedale civile con sistemazione in un'area a Nord di Carpenedo (in precedenza a Bissuola); l'istituzione di un carcere e un impianto idrico in affaccio alla riva nord dell'Osellino; la creazione di un centro sportivo a Forte Marghera, un mercato (l'attuale mercato ortofrutticolo), il macello e alcuni magazzini in via Torino, e una stazione di autolinee in adiacenza al cavalcavia di San Giuliano. Era previsto anche un nuovo cimitero a Marghera. Si dispone infine per un aumento delle "aree destinate ad istituzioni ed edifici di interesse pubblico".

Il verde pubblico era già allora talmente scarso (0,4 mq pro capite a Mestre e 1 a Marghera) da relegare la terraferma agli ultimi posti in un'Italia che certo non brillava nel panorama dell'occidente inurbato. Il progetto è di portare a 1 mq/abitante la disponibilità di verde pubblico a Mestre attraverso l'acquisizione di piccoli "fazzoletti" di terra, talvolta addirittura inferiori all'ettaro, e di due parchi, da adibire a verde attrezzato e impianti sportivi, a Bissuola e a Forte Marghera. Per Marghera viene indicata un'area di 23 000 metri quadrati tra v. Generale Cantore, v. Castelli, v. F.lli Bandiera.

Un'ultima considerazione riguarda le previsioni demografiche. I calcoli prevedevano un incremento possibile di popolazione insediabile di 148 672 unità - ripartite in un saldo positivo di 152.170 persone in terraferma e 23.955 nell'estuario (compresa dunque l'inurbanazione di Certosa e Vignole con 7 000 nuovi abitanti), e un saldo negativo di 27 435 persone nel centro storico (24 254) e nell'estuario (3 200) -, che aggiunte ai 344 347 residenti nel 1959 dava un complesso di 493.019 unità, una cifra di gran lunga esorbitante rispetto ai 410 000 abitanti sempre stimati quale tetto ottimale alla scadenza venticinquennale. Indubbiamente l'aumento degli indici di costruzione voluto dalla GPA aveva dato i suoi frutti

## 12. 1962-1985: i Piani per l'edilizia economica e popolare.

A seguito della promulgazione della legge n 167 del 18 aprile 1962 (legge per l'edilizia economica e popolare) si presentò all'Amministrazione locale l'opportunità, usufruendo dello strumento dei Piani di zona, di predisporre un programma atto a realizzare una congrua parte delle scelte residenziali



sostenute dal PRG; o addirittura migliorare, in deroga al PRG stesso, l'assetto di una quota non marginale della zonizzazione

Il Piano della 167 - che aveva allora validità decennale - avrebbe dovuto essere pronto dopo 180 giorni dalla pubblicazione della legge. nel settembre 1963 venne conferito l'incarico a sei professionisti (in collaborazione con la Divisione urbanistica); il 22 maggio 1964 il Piano venne adottato (delibera n.28/20070) dal Consiglio comunale; dal 26 maggio al 5 giugno rimane esposto al pubblico, il 15 giugno giunse l'approvazione della delibera da parte della G.P.A.; entro il 16 giugno pervennero 90 osservazioni ed opposizioni, il 26 ottobre fu reso noto il parere della Soprintendenza ai Monumenti; il 28 ottobre si deliberarono le controdeduzioni che respingevano tutte le osservazioni; il 2 novembre la GPA approvò questa seconda delibera, il 5 novembre vennero trasmessi gli atti al Provveditorato regionale OO.PP.; il 10 febbraio 1965 ottenne l'approvazione ministeriale (decreto n.4951)-previo stralcio delle isole di Murano, Mazzorbo e Pellestrina-, con conseguente pubblicazione del decreto sulla G.U. del 20 febbraio. L'iter si concluse con la notifica per pubblici proclami ai sensi dell'art.150 CPC ai proprietari interessati alla esecuzione del piano

La sua validità poteva essere protratta fino al febbraio 1983, che corrisponde al periodo di 18 anni previsto dall'art.9 della legge 167/1962, modificato dall'art.1 della legge 247/1974 e dall'art.51 della legge 457/1978. Su richiesta del Comune, l'efficacia del piano ha potuto essere prorogata fino ad un massimo di ulteriori 2 anni, ai sensi dell'art.9 della legge 167/1962.

Il piano è pertanto definitivamente scaduto il 9 febbraio 1985.

Il piano si fondava su di una triplice ipotesi di andamento demografico, prendendo atto della diversa natura e dinamica delle tre principali componenti urbane e territoriali inglobate nell'ambito dei confini amministrativo-comunali.

Da un lato la terraferma, per la quale si ipotizzava un incremento decennale di 45.000 unità cui veniva a sommarsi un fabbisogno di altre 10.000 unità per la rilocalizzazione di abitanti dal centro alla periferia di Mestre, raggiungendo un totale di 55.000 nuovi vani/abitanti.

Dall'altro il centro storico il cui svuotamento, considerato fisiologico ed opportuno, doveva alimentare la crescita della terraferma senza dar luogo ad alcuna misura atta a trattenere la popolazione insediata - da cui l'assenza di localizzazione di interventi P.E.E.P. -; ed infine l'estuario, che avrebbe dovuto mantenere il suo carattere policentrico con una serie di incrementi per ogni nucleo esistente, eccezione fatta per il Lido.

Risultavano pertanto: 1.170 abitanti a Pellestrina, 3.401 al Cavallino, 1.614 a Murano, 773 a Burano per un totale di quasi 7.000 abitanti da sommarsi a quelli della terraferma.

Considerando che in terraferma solo il 75% dell'incremento avrebbe dovuto localizzarsi in aree P.E.E.P. - per un totale di 41.000 abitanti -, il dimensionamento proposto per il Piano di zona ammontava a c. 48.000 unità complessive.

La densità prevalente proposta risultava di circa 200 abitanti/ha territoriali, equivalente a densità fondiari medie di 3,5-4 mc./mq. e anche superiori, in considerazione delle elevate quote di aree di servizio previste per una città - Mestre - pressoché priva di qualsiasi attrezzatura per la vita urbana.

Il piano adottato prevedeva dunque la possibilità di insediamento per 48.000 abitanti e vincolava a tale scopo, un insieme di aree per circa 250 ettari.

La distribuzione di tali aree era notevolmente frazionata: 14 nuclei in terraferma e 10 nell'estuario (compresa la zona del Cavallino) con dimensioni variabili da un minimo di 1,33 ettari (Pellestrina) ed un massimo di 31,9 ettari (Favaro).

La grande maggioranza delle aree vincolate (82% pari a 205,6 ettari) ricadeva nella terraferma.

Con il decreto di approvazione del piano furono stralciati tutti i nuclei relativi alle isole, e cioè Murano ovest, Murano est, Mazzorbo, Pellestrina nord, S Pietro in Volta sud, per un totale di 26,95 ettari e 3 550 abitanti circa. Complessivamente, quindi il P E E P. approvato risultava composto da un insieme di 15 nuclei per 222,70 ettari e 4 508 000 mc. destinati a residenza ed attrezzature private. Se togliamo la quota destinata a queste ultime, resta una edificabilità residenziale di 3 920 349 mc circa, pari a 39 200 abitanti, calcolati valutando l'indice di allora pari a 100 mc /ab

Nel corso dei primi 14 anni di gestione del piano, sono state approntate una serie di varianti, e precisamente:

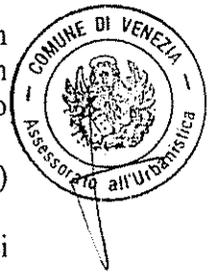
- a) variante al nucleo "C" di Catene, adottata il 29.5.1967, conseguente alla realizzazione dell'autostrada, e consistente nella eliminazione di circa 4.600 mq destinati a servizi,
- b) variante al nucleo "Z" di Marghera, adottata il 29.5.1967, pure conseguente alla realizzazione della autostrada, e consistente nella eliminazione di circa 1,6 ettari destinati a servizi,
- c) variante al nucleo "B" di Bissuola sud, approvata con D.M. 16.10.1969 n. 529, consistente in una ridistribuzione delle aree con un incremento di circa 5.000 mc. destinati ad attrezzature e residenza;
- d) variante alle norme di attuazione, relativamente alle altezze dei fabbricati, approvata con D.M. 28.10.1970, n. 764,
- e) variante al nucleo "F" di Carpenedo est, approvata con delibera della Giunta Regionale Veneta n. 3185 del 7.9.1976 e consistente in un incremento di aree per servizi, verde e scuola, per circa mq. 22.000,
- f) variante al nucleo "V" di Piraghetto, adottata il 26.6.1978, consistente nella eliminazione totale della volumetria residenziale (= mc. 126.000) e sua sostituzione con verde pubblico.

Sono infine state effettuate numerose varianti interne relative alla distribuzione planivolumetrica, al fine di adattare le previsioni alle effettive necessità degli operatori.

Sullo scorcio degli anni Settanta - per dare una risposta alla crescente domanda di edificazione su suolo pubblico da parte di operatori diversi (IACP, cooperative, imprese), ma anche istituzionali quali il Comune, in forza di provvedimenti di legge (L. 457/1978, L. 25/1980, L. 94/1982, L. 118/1985) comportanti finanziamenti per il settore casa tendenti ad allentare la tensione abitativa creatasi negli ultimi anni -, si pose mano, data l'esiguità di aree oramai disponibili nel P d Z originario, ad una serie di varianti anche ragguardevoli incastonate nel dimensionamento del P E E P. del 1965, mai raggiunto in causa primariamente del sotto utilizzo della volumetria residenziale, e poi della esistenza di aree di difficile utilizzazione.

Le varianti in questione riguardano i territori di Bissuola, Chirignago e Zelarino in terraferma, e Burano, Murano e Lido nelle isole dell'estuario.

Le quantità in oggetto ammontano a complessivi 966.969 mc di cubatura residenziale, pari a 8.360 nuovi abitanti insediabili, e ad una superficie territoriale di ha 84,37.



Il consuntivo del P.E.E.P. mostra che gli obiettivi del piano non sono stati raggiunti in relazione a due aspetti fondamentali: il sottoutilizzo della volumetria residenziale e il non utilizzo di alcune aree

I motivi del sottoutilizzo si possono essenzialmente far risalire a:

a) gli stralci apportati con varianti al piano approvato od in itinere, di cui la più consistente è quella relativa al "Piraghetto" dove si è previsto lo stralcio di circa 1.260 abitanti,

b) le modalità di realizzazione del piano. È noto infatti che i finanziamenti pubblici vengono distribuiti per soggetto di intervento (cooperative, imprese, ecc) e non in base al piano od al comparto unitario di piano. Avviene pertanto che i vari soggetti separatamente e con quote di intervento modeste chiedano al Comune l'assegnazione di un'area utilizzando, della relativa volumetria, solo la parte necessaria e compatibile con l'entità del finanziamento. Il frazionamento nello spazio (più nuclei) e nel tempo degli interventi, impedisce poi ogni possibilità di accorpamento dei vari soggetti, che è l'unico modo per poter utilizzare a pieno le elevate densità abitative previste dal piano. Nei casi, invece, di interventi finanziari massicci (vedi Favaro Veneto - I.A.C.P.) si è riusciti a realizzare in pratica l'intera edificabilità prevista.

Sull'assetto delle aree di difficile utilizzazione hanno giocato essenzialmente alcuni fattori relativi alla conformazione ed alla gestione del P.E.E.P. quali:

a) la presenza di edifici preesistenti,

c) la realizzazione molto diluita nel tempo ed a piccole unità intervento,

d) l'ubicazione di alcuni residui che non si ritengono più idonei.

La combinazione di questi elementi ha fatto sì che in alcuni casi sono rimasti dei ritagli di terreno che non rivestono più alcun significato ai fini della completezza urbanistico-edilizia del nucleo e che per contro presentano notevoli difficoltà all'esproprio in quanto anche, a volte, comprensivi di edifici preesistenti.

Complessivamente la volumetria non utilizzata e non utilizzabile corrisponde a 1.076.471 mc.

Pertanto, visto a posteriori, l'insieme di previsioni, quantitative e qualitative, si è dimostrato solo parzialmente praticabile, dal momento che è emersa una netta tendenza al sottoutilizzo delle densità preventivate che ha prodotto col tempo il citato accumulo di volumetria inutilizzata per ogni nucleo, e per il Piano di zona nel suo insieme, così da giungere ad una progressiva saturazione delle aree di piano in presenza di una disponibilità di cubature non più localizzabili entro gli originari perimetri.

D'altro canto il primitivo arco decennale di attuazione ipotizzato si è rilevato del tutto irrealistico dal momento che allo scadere del diciottesimo anno di vigenza del piano di cubatura residua ammontava a circa 10.000 vani, pari al 25% delle previsioni del 1965, mentre alcune delle realizzazioni più recenti si sono dovute localizzare addirittura in variante al P.E.E.P.

### 13. 1964 - 1977: Varianti e Piani Particolareggiati

Appena terminato il lungo iter del PRG, prende sostanza in seno all'Amministrazione l'idea della necessità di una serie di variazioni



progettuali, anche per migliorare alcune risposte a scelte ormai vecchie di cinque anni e pertanto superate nella realtà dal tumultuoso sviluppo edilizio. Dopo la prima proposta per un'adozione di Variante votata in Consiglio comunale il 21 settembre 1964 e avente per oggetto la modifica dell'assetto viario della Zona nord del quartiere urbano di Marghera, ben nove delibere per l'adozione preventiva sono ratificate nella seduta del 7 ottobre successivo.

La prima proposta (21 settembre 1964) viene approvata dagli organi ministeriali il 4 giugno 1965 e, dopo i necessari studi redazionali, adottata dal Consiglio comunale il 29 maggio 1967, e approvata con riserve dal ministero LL.PP. l'anno successivo. La pratica tuttavia non ha seguito il percorso burocratico in quanto già si va facendo strada l'opinione dell'utilità di una Variante generale per il territorio mestrino che dovrebbe inglobare questa e altre modifiche alla viabilità e zonizzazione, e per la quale la Divisione urbanistica lavora con indagini preliminari fin dal 1965.

Delle altre sette proposte di Variante adottate, per la terraferma, il 7 ottobre 1964 (le rimanenti due riguardano il litorale), le cinque che ricevono parere positivo dal Ministero (4 giugno 1965) sono: progetto di terminal a Fusina, rispetto delle aree verdi e dell'edilizia ambientale a Chirignago centro, zonizzazione a sud di Zelarino; aree ad ovest ed est del Corso del Popolo (per quest'ultima è prevista la progettazione di nuove superfici pubbliche con la conseguente riduzione degli indici di fabbricabilità territoriale).

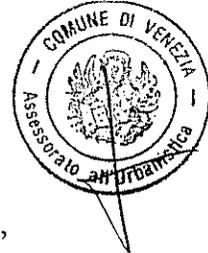
Mentre le prime tre proposte sfumano, pur avendo ottenuto il via ministeriale, le ultime due divengono oggetto di adozione da parte del Consiglio comunale.

Infine due delle proposte di Variante del 1964 - il terminal di San Giuliano e la Zona per attrezzature economiche varie a sud di Marghera - vengono respinte dal Ministero con voto negativo.

La cronologia della presentazione di proposte di Variante registra ancora (28 novembre 1966) il progetto di ampliamento dell'attuale ospedale Umberto I nella zona verde adiacente, respinto dagli organi superiori in data 18 marzo 1968, mentre tra il 1967 (13 febbraio - adozione) e il 1968 (11 giugno - approvazione) si gioca il destino della Variante A/2 (un settore del Centro direzionale) che, a causa di alcuni dubbi insorti circa l'utilità di tale destinazione d'uso in quell'area, si arena nelle secche del silenzio burocratico.

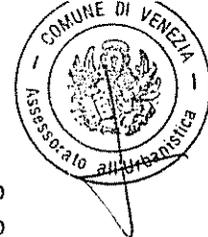
Il resto è cronaca.





## NOTE

- (1) Ampi brani della relazione sono tratti da: G Romanelli, G Rossi, Mestre, Venezia 1977.
- (2) L. Lanfranchi - G. Zille, Il territorio del ducato veneziano dal VII al XII secolo, in Storia di Venezia, v II, Venezia 1958, p. 30.
- (3) M. Sanudo, Itinerario di Marin Sanudo per la terraferma veneziana nell'anno MCCCCLXXXIII, Padova 1947 (ediz a cura di Rawdon Brown)
- (4) Cfr. M. Sanudo, Diarii, (ed Stefani - Berchet - Barozzi) L. XVII, 108 e segg. per tutte le vicende dell'incendio di Mestre, Marghera, Noale, ecc
- (5) C. Muscarà, La pianta di Mestre nel 1800, "Q S S Mestre", gennaio 1962, p 17.
- (6) V. Formaleoni, Topografia Veneta ovvero Descrizione dello Stato Veneto, Venezia 1787, t. IV, p.160
- (7) Comune di Venezia, Ufficio Tecnico (redattore Antonio Rosso), Piano Regolatore di Massima per l'Ampliamento e il Risanamento dell'abitato di Mestre, Venezia 1937, n 36



## 1.2. IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

La città si trova al centro di un nodo infrastrutturale di rilievo internazionale. La compresenza di un porto commerciale, di un aeroporto che risulta il terzo d'Italia per movimento passeggeri, la rete su ferro che rappresenta lo snodo del sistema padano e peninsulare verso est, il nodo stradale di Mestre con l'incrocio tra la VE/TS, VE/MI, VE/BO, VE/Vittorio Veneto, fa sì che quest'area assuma valore strategico e contemporaneamente venga investita da tutti i problemi che coinvolgono un sistema complesso.

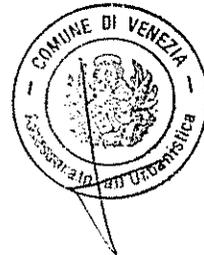
Tale sistema fa riferimento al PTRC approvato e al PRT, nonché all'adottato Piano Provinciale di bacino.

### *Il sistema della mobilità*

La rete ferroviaria che converge a raggiera nella Stazione di Mestre rappresenta oggi un elemento di impedimento per le relazioni territoriali, ma se la ferrovia viene ripensata, non più soltanto in funzione del traffico di estremità bensì a servizio delle aree attraversate, essa può divenire momento di forte connessione ed integrazione dell'entroterra veneziano, sfruttando la notevole risorsa, da questa rappresentata, per realizzare un efficace sistema di movimenti. La possibilità, infatti, di utilizzare la rete ferroviaria per gli spostamenti "metropolitani", con un sistema di trasporto pubblico in sede fissa ad elevata capacità di servizio, è una questione rilevante rispetto allo stesso assetto urbanistico dell'area metropolitana veneziana.

Il sistema della viabilità su gomma può essere così schematicamente descritto:

- a) una "dorsale" fortemente infrastrutturata (costituita dalla tangenziale -strada Romea), posta in direzione nord - sud, che si trova in posizione baricentrica rispetto all'insediamento e rappresenta il nodo su cui convergono tutte le direttrici autostradali territoriali (da Ravenna, da Padova, dal Veneto settentrionale e dal Friuli, oltre alla Miranese, alla Castellana e al Terraglio);
- b) tre assi principali, che vanno uno dallo svincolo autostradale A4-A27 a Tessera (raccordandosi con l'aeroporto, il terminal e la statale per Trieste), uno da Catene-Giustizia lungo via della Libertà a Venezia e uno dalla Romea all'interscambio di Fusina e a servizio anche della zona industriale e delle attrezzature portuali;
- c) su una serie di assi di "connessione urbana" posti a est e a ovest della dorsale prima descritta e che danno accessibilità alle aree abitative;
- d) sugli altri assi di "connessione territoriale" verso l'entroterra



### 1.3. IL SISTEMA DEI SERVIZI

La recente approvazione della Variante al PRG per i servizi urbani e di quartiere (1991) costituisce il quadro di riferimento su cui si sviluppa la dotazione di servizi urbani e di quartiere della Terraferma

Per ogni lettura specifica si rinvia pertanto allo strumento vigente

Preme qui sviluppare alcune considerazioni generali riguardo. le aree centrali, la periferia interna, le aree periferiche, le frazioni e i nuclei in zona agricola

I quartieri piu' sfornti di spazi pubblici o ad uso pubblico attrezzati risultano, in generale, essere quelli piu' centrali, dove, oltretutto, come si è già accennato, esistono minori disponibilità di aree vincolate dagli strumenti urbanistici

Tali aree, che potremmo definire come "centrali", sono attestate lungo gli assi nord - sud, che costituiscono l'attuale struttura viaria principale. Esse sono caratterizzate da un alto grado di concentrazione delle attività e delle funzioni e da un'alta densità edilizia e tali da costituire un sistema particolarmente rigido, con una scarsissima disponibilità di spazi liberi ed una notevole resistenza ad operazioni di trasformazione e ristrutturazione urbanistica Rappresentano, quindi, uno dei nodi di piu' difficile soluzione, per un recupero qualitativo dell'insediamento, nel suo complesso, e per un recupero degli spazi urbani in senso sociale

Immediatamente a ridosso delle aree centrali, ma da queste nettamente distinte, a forte prevalenza residenziale, si possono riconoscere delle aree che potremmo definire di "periferia interna" Queste si collocano, quindi, di norma, a cavallo tra l'area centrale e la periferia e presentano caratteri di labilità sia fisica che funzionale e pertanto hanno una maggiore disponibilità alla trasformazione.

In queste aree, anche se attraverso un processo di ristrutturazione edilizio - urbanistica, è possibile individuare una serie di spazi tali da costituire una struttura dei servizi che permetta il recupero di una qualità diversa dell'ambiente ed una fruizione alternativa della città basata proprio anche sull'uso pubblico di quegli spazi che si trovano alle spalle degli "assi forti" dell'area centrale

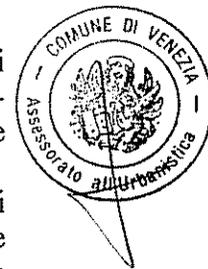
Nelle aree piu' periferiche, caratterizzate, in linea di massima, da una piu' bassa concentrazione edilizia, si riscontra, ovviamente, una maggiore disponibilità di spazi e di aree libere anche all'interno delle aree residenziali. E' pero' da tener presente che qui spesso, oltre a carenze di servizi sociali, mancano anche quelle attrezzature di carattere commerciale e privato che, attestate sugli assi principali della struttura, bene o male costituiscono un momento di riferimento nelle aree centrali.

Inoltre, alcune di queste aree presentano ancora lievi fenomeni di espansione e si puo' ritenere che la popolazione sia piu' giovane rispetto alle aree piu' centrali (dove la tendenza è di un progressivo invecchiamento della popolazione insediata). Il reperimento di aree da destinare ad attrezzature e spazi pubblici o di uso pubblico deve qui tener conto sia del fabbisogno direttamente relazionata alla domanda interna, rapportata alla struttura della popolazione, sia di quel tipo di domanda che non è possibile soddisfare in

pieno nelle aree piu' centrali, sfruttando la disponibilit  di spazi dimensionalmente anche ampi per concentrarvi una serie di attrezzature - come parchi e centri sportivi - a servizio di piu' aree abitative, prevedendone un'adeguata accessibilit 

Infine   individuabile una zona del territorio costituita dalle frazioni e dai nuclei in zona agricola, i quali o non raggiungono una soglia di popolazione sufficiente a sostenere dei servizi, anche a livello minimo, o comunque godono di una scarsa accessibilit  ai veri e propri centri di servizio ipotizzabili solo per l'area urbana di Mestre. Questi, pertanto, presentano particolari problemi nell'organizzazione e nella dotazione di servizi e diventa, cos , prioritaria la messa in atto di una politica dei trasporti capace di abbassare i costi sociali di spostamento e dare comunque una risposta al soddisfacimento dei bisogni in termini qualitativamente validi

Si puo' comunque pensare, per questi, al reperimento di aree per la dotazione di servizi elementari direttamente connessi alla residenza, a completamento e maggior integrazione delle aree urbanizzate.





## 1.4 IL SISTEMA RESIDENZIALE

### 1.4.0 Premessa

Il presente capitolo si propone di offrire una lettura sintetica delle dinamiche socio-demografiche e abitative avvenuto negli anni '80 nell'area urbana veneziana e nella terraferma mestrina in particolare, attraverso una lettura di dati per lo più di fonte censuaria o di risultanza anagrafica. Lo scopo è di evidenziare alcune caratteristiche "strutturali", lette attraverso cadenze decennali, ciò giustifica almeno in parte il fatto che l'orizzonte temporale delle osservazioni è limitato al 1991. Quanto qui esposto va comunque integrato con le analisi della "Relazione - Parte 1. il quadro di riferimento della nuova pianificazione comunale", che a sua volta attinge al Progetto Preliminare per il nuovo PRG (cfr. "Venezia - Il nuovo Piano Urbanistico", ED. Laterza, 1996). Quest'ultimo è in particolare servito di base per tracciare gli scenari evolutivi futuri, definire il fabbisogno abitativo ed il relativo dimensionamento di piano, come verrà illustrato nel successivo capitolo 2

### 1.4.1 La dinamica demografica<sup>(1)</sup>

#### 1.4.1.1 Il contesto: il sistema urbano veneziano nell'area metropolitana centro-veneta.

Prima di entrare nel merito del tema in esame, è opportuno notare come sia indispensabile, per un'adeguata scala di lettura dei fenomeni, far riferimento ad un concetto funzionale di area urbana, definita cioè in termini di intensità dei flussi di interscambio di persone, beni, servizi e informazioni, flussi che intercorrono tra parti dell'area contraddistinte da differenti funzioni insediate. Intesa in questo modo l'identificazione dell'oggetto «città» non coincide necessariamente con i confini amministrativi comunali e tanto meno con quelli fisici definiti dalla densità e contiguità edilizia, oltre a confliggere, talvolta, con il modo soggettivo di percepirne lo spazio da parte dei suoi abitanti.

Nel «sistema urbano veneziano» (secondo l'espressione suggerita dal prof. Paolo Costa <sup>(2)</sup> per distinguere l'area di più diretta gravitazione su Venezia dalla più vasta area metropolitana centro veneta) sono infatti riconoscibili quattro poli occupazionali (centro storico di Venezia, Mestre, Marghera, isole e litorali), che nel corso degli ultimi anni hanno approfondito le proprie specializzazioni funzionali, aumentando la propria integrazione reciproca ed approfondendo quella con un'ampia fascia di comuni dell'entroterra. L'intensità di interscambio tra queste «parti» che compongono l'area centrale del sistema urbano veneziano (e che con buona approssimazione coincidono con il territorio del Comune di Venezia) è facilmente intuibile (lavoro, acquisti, cultura, tempo libero), pur trovando

---

<sup>(1)</sup> La presente sezione fa riferimento, con gli opportuni aggiornamenti, a: P. Barbieri, 1990, "Dinamiche socio-demografiche degli anni '80 e trasformazioni urbane nell'area veneziana", in Quaderni della Fondazione Istituto Gramsci Veneto n°9, Venezia.

<sup>(2)</sup> Costa P., 1987, «Le trasformazioni recenti dell'economia del sistema urbano veneziano», in Il sistema metropolitano italiano, Milano, F. Angeli



un limite consistente ad un ulteriore sviluppo nelle perduranti difficoltà all'accessibilità specie tra terraferma e laguna e all'interno di quest'ultima. Se, dunque, non sembra difficile convenire sul riconoscimento di questo «oggetto urbano», più problematico è delimitare in modo preciso l'area di gravitazione formata dai comuni circostanti. Come è ben documentato nelle ricerche dell'Irsev condotte dall'arch. Anna de Angelini, cui si rinvia <sup>(3)</sup>, sono stati tentati diversi approcci, in particolare utilizzando con varie tecniche e metodologie sia dati sui flussi pendolari che sui trasferimenti di residenza

Premesso che dal punto di vista tecnico, come giustamente osserva de Angelini nei lavori sopracitati, non esiste un metodo «ottimale» di delimitazione e senza volerci addentrare nel merito del problema, vanno qui evidenziati due elementi di complessità specifica del caso veneziano:

- nell'ambito del triangolo Venezia-Padova-Treviso, come del resto in tutta l'area centrale del Veneto, i tempi di pendolarismo sono piuttosto ridotti, per cui le aree di gravitazione dei tre poli vengono ad intersecarsi ed i poli stessi interagiscono direttamente tra loro; tendenzialmente dunque questi «sistemi urbani locali» tendono, e ancor più tenderanno in futuro, a fondersi in un'unica area metropolitana (già riconoscibile al 1981 applicando i criteri di delimitazione delle Standard Metropolitan Statistical Areas americane <sup>(4)</sup>);
- nell'entroterra veneziano è contestualmente presente sia un notevole grado di relazione con il capoluogo (che raggiunge punte massime in comuni come Spinea e Martellago, i quali al 1981 registravano una quota di lavoratori residenti con posto di lavoro nel Comune di Venezia pari rispettivamente al 60% e al 51%), sia una tendenza all'emergere di sub-bacini intorno ai comuni più evoluti, come struttura urbana (ad es. Mirano, classificato dal P.T.R.C. del Veneto come «polo suburbano»), mentre Dolo («polo urbano locale») e la Riviera del Brenta tendono addirittura a configurarsi come un sistema locale urbano a sè stante

In definitiva gli elementi di fondo da tenere presenti sono:

- il contesto policentrico dell'area centrale veneta,
- il carattere composito dello stesso comune di Venezia, articolato sui due principali poli di Venezia-Centro Storico e Mestre-Marghera,
- i contorni «sfumati» e l'articolazione interna dell'area dei Comuni dell'entroterra gravitanti su Venezia.

Tutto ciò contribuisce a rendere sempre più complesso e interconnesso il sistema insediativo veneziano

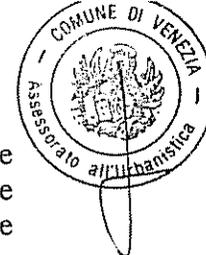
---

<sup>(3)</sup> Cfr de Angelini A., 1986, La problematica delle aree metropolitane nel Veneto, Venezia; de Angelini A., 1987a, Identificazione di sistemi urbani e di aree funzionali nel Veneto, Venezia

<sup>(4)</sup> de Angelini A., 1986, cit.

### 1.4.1.2 L'andamento demografico dal dopoguerra ad oggi

E proprio nel «farsi» di questo sistema urbano, prima sommariamente tratteggiato, che possiamo leggere anche le vicende demografiche veneziane e di Mestre in particolare, vicende che appaiono inquadrarsi in ben precise tendenze, comuni a gran parte delle aree urbane dei paesi industrializzati.



#### SISTEMA URBANO VENEZIANO - POPOLAZIONE RESIDENTE

1951-1991

(al 31.12 di ciascun anno)

ANNO	Venezia	Isole	Mestre	Comune di	Hinterland	SISTEMA URBANO
	C S	Estuario	Terraferma	Venezia		
1951	174808	44037	96966	315811	158975	474786
1961	137150	49702	161035	347887	167664	515551
1971	108426	48747	205829	363002	201267	564269
1981	93598	49203	206707	349663	234160	583823
1991	76644	47057	190136	313967	253504	567471

#### Note.

(a) L' hinterland comprende i comuni con almeno il 15% dei residenti occupati con posto di lavoro nel Comune di Venezia al 1981.

(b) 11 totale Comune di Venezia al 1981 e '91 include i «senza fissa dimora»

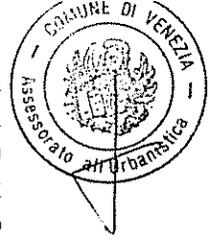
#### Fonte.

elaborazioni Ufficio Urbanistica Mestre su risultanze anagrafiche Uff statistica - Ced (per il Comune di Venezia) e ISTAT (per l'hinterland), il dato anagrafico del 1991, essendo disponibile solo alla data precensuaria del 19 10, è stato stimato alla data del 31 12, per omogeneità con la serie storica precedente.

Dall'immediato dopoguerra ai primi anni '70 il Comune di Venezia ha attraversato una fase di crescita demografica, che procedeva parallela allo sviluppo industriale polarizzato su Porto Marghera. Il meccanismo di questa crescita consisteva in forti tassi di natalità (il «boom delle nascite» nei primi anni '60) ed in correnti migratorie centrate su Mestre e provenienti dall'entroterra e dall'esterno. Contemporaneamente era in atto un forte processo di redistribuzione della popolazione dal centro storico veneziano a Mestre e alle altre località della terraferma comunale (ricordiamo che in questa fase i saldi migratori della terraferma con il resto del comune erano anzi più consistenti di quelli con fuori comune); questo processo porta a capovolgere i pesi demografici tra centro storico e terraferma nel giro di dieci anni (si tenga presente che nel 1951 il centro storico insulare contava quasi il doppio degli abitanti della terraferma!).

Nella prima metà degli anni '70 (sono anni di crisi dell'economia a scala mondiale e di avvio di una profonda ristrutturazione produttiva in tutti i paesi occidentali, anni che in Italia, e nel Veneto in particolare, sono caratterizzati dallo sviluppo diffuso della piccola e media impresa) nel

Comune di Venezia - non diversamente da tante altre città in Italia e in Europa - si determina un'inversione di tendenza per il venir meno sia del fattore naturale (con saldi nascite-morti via via decrescenti e poi negativi) sia di quello migratorio. Si manifesta così in tutta evidenza un fenomeno di redistribuzione della popolazione su un'area più vasta (in realtà cominciato già nel decennio precedente) la cui componente principale è determinata dal decentramento di residenza dalla terraferma mestrina ai comuni contermini. Questo processo continua durante gli anni '80 ed anzi si sviluppa ulteriormente. Possiamo osservare che il sistema urbano veneziano nel suo complesso (qui definito dall'insieme di comuni con almeno il 15% dei residenti occupati con posto di lavoro nel Comune di Venezia) comincia a declinare (per l'esattezza ciò si verifica già a partire dal 1979). La crescita dei comuni «di cintura» nel periodo '81-'91 (19.344 abitanti, +8,3%) non compensa più il calo del capoluogo (-35.696 abitanti, -10,2%): il sistema urbano veneziano registra dunque una perdita netta di 16.352 residenti, pari a -2,8%, la cui causa preponderante è il deficit nascite-morti (-10.892 abitanti, -1,9%), ma a cui contribuisce in misura già consistente il disavanzo migratorio (-5.460, -0,9%).





Prospetto 2  
BILANCIO DEMOGRAFICO DEL "SISTEMA URBANO VENEZIANO" 1981-1991  
(valori assoluti e variazione su popolazione al 31.12.1981 )

ANNO	Venezia C S	Isole Estuario	Mestre Terrafer.	COMUNE VENEZIA	HINTER- LAND	SISTEMA URBANO
Saldo naturale	-8308	-1764	-4290	-14385	3493	-10892
Saldo migratorio	-8646	-382	-12281	-21311	15851	-5460
Saldo Totale	-16954	-2146	-16571	-35696	19344	-16352

Note. (a), (b) vedi Prospetto 1

Fonte. vedi Prospetto 1

Come interpretare questo fatto che di fatto identifica una tappa nuova dell'evoluzione urbana dell'area?

Per quanto riguarda il periodo '71-'81 il processo di suburbanizzazione della popolazione, a Venezia come altrove in Italia e nel Veneto, è fondamentalmente motivato dalla redistribuzione di residenze piuttosto che non di posti di lavoro (la contestuale suburbanizzazione dell'occupazione ne è indipendente). Ciò è documentabile sia con l'incremento intercensuario dei posti di lavoro nel Comune di Venezia e con l'aumento dei pendolari in entrata per motivi di lavoro, sia con il fatto che, in base ai dati del Censimento ISTAT del 1981, il 58% dei capofamiglia emigrati da Venezia nel precedente quinquennio ha conservato nel capoluogo il proprio posto di lavoro, mentre solo il 25% lavora nel comune ove ha trasferito la residenza<sup>(5)</sup>

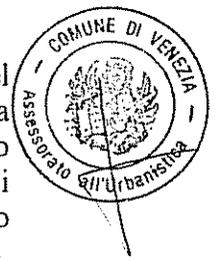
È presumibile che questa sia anche la motivazione prevalente degli anni '80, che dunque ha a che fare soprattutto con il mercato abitativo, ma che al tempo stesso si sia verificato un progressivo allargamento dell'area urbana, secondo un movimento ad onda (wave motion), fenomeno che Anna de Angelini ha dimostrato operante nel Veneto nella prima metà degli anni '80<sup>(6)</sup>.

È forse superfluo sottolineare ancora che gli andamenti demografici delle principali zone in cui abbiamo distinto il sistema urbano veneziano sono chiaramente differenziati e/o contrapposti: nel centro storico di Venezia la componente naturale, a causa degli effetti «cumulativi» del processo di invecchiamento della popolazione, è ormai responsabile di quasi il 50% della perdita di residenti, mentre la componente migratoria incide per ben il 75% sul calo demografico della terraferma e, con segno positivo, su più dell'80% della crescita dei comuni di cintura, facendo risaltare come la contrazione della natalità sia ormai diffusa anche nelle aree di più recente insediamento.

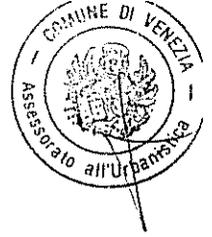
<sup>(5)</sup> de Angelini A., 1987b, Fasi di sviluppo urbano e redistribuzione socio-economica della popolazione nel Veneto, Venezia

<sup>(6)</sup> de Angelini A., 1987b, cit

Vale però la pena ricordare che gli andamenti interni alle diverse parti del sistema urbano veneziano non sono tuttavia omogenei e, per quanto non sia possibile in questa sede sviluppare un'analisi più disaggregata, è opportuno richiamare le diversità più significative. In particolare, i quartieri centrali di Mestre evidenziano un andamento negativo assai simile a quello del centro storico insulare, sia pure con valori meno accentuati. tra l'81 e il '91 S. Lorenzo-XXV Aprile e Piave-1866 registrano una perdita rispettivamente di -16% e di -15% direttamente confrontabile con il 18% del centro storico insulare, mentre la terraferma perde in media l'8% dei suoi abitanti (-16 571 in valore assoluto). All'estremo opposto, gli unici due quartieri che non perdono abitanti sono Favaro (+0,4%) e Cavallino-Treporti (+13%), che beneficiano entrambi di una redistribuzione di popolazione interna al Comune di Venezia. Da notare inoltre che nell'area centrale di Mestre (con la significativa appendice di «residenza pregiata» del Terraglio) non solo si registrano, relativamente alla popolazione ivi insediata, saldi migratori negativi tra i più elevati del comune di Venezia, ma anche, sempre in termini relativi, i più forti flussi migratori sia in entrata che in uscita, a testimonianza di processi di mobilità fortemente polarizzati e selettivi. Molto differenziati sono anche i tassi di incremento dei comuni di cintura, che mediamente risultano negli anni '80 più che dimezzati rispetto al decennio precedente. In testa alla graduatoria si situano comuni del quadrante nord e nord-ovest come Marcon, Salzano, Scorzè, Quarto d'Altino e Martellago; non stupisce di trovare agli ultimi posti (appena prima di realtà periferiche come Meolo e Campolongo Maggiore) quelle località in cui più forte è stata in passato la crescita residenziale, come Spinea, o in cui si è in presenza di una struttura urbana più evoluta, come nel caso di Dolo, che il P.T.R.C. della Regione Veneto qualifica come polo urbano locale.



### 1.4.1.3 Le trasformazioni sociali



Finora abbiamo presentato gli effetti più che altro quantitativi delle dinamiche demografiche.

Più difficile, perché più carente è la base informativa, è ragionare sulle modificazioni che intervengono nella composizione sociale della popolazione. Tali modificazioni sono indotte anche dal forte processo di mobilità territoriale sotteso dai saldi migratori di cui prima parlavamo, saldi che sono il prodotto di ingenti flussi in entrata e in uscita, basti pensare che nel Comune di Venezia nel periodo dal 31/12/1981 al 31/12/1991 si sono complessivamente registrati l'immigrazione di 34 583 persone, l'emigrazione di 55 894 e il trasferimento interno di abitazione di 59 528 individui !

Un primo elemento facilmente acquisibile presso l'anagrafe è quello relativo alla struttura per età.

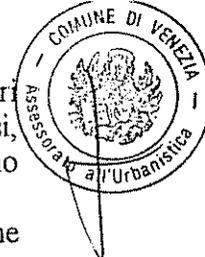
Il processo di invecchiamento della popolazione è nel Comune di Venezia, come noto, molto forte e differenziato al suo interno. Utilizzando come indicatore sintetico il rapporto tra la popolazione con 60 anni e più e quella con meno di 20 anni, troviamo alla fine del 1991, rispetto ad una media comunale di 1,5 anziani per ogni giovane (ve ne erano «solo» 0,7 alla data del censimento del 1981), la seguente situazione: il centro storico insulare è a quota 2,2 (contro 1,32 all'81), subito dopo nella scala di anzianità si collocano i quartieri centrali di Mestre Piave-1866 e S. Lorenzo-XXV Aprile, rispettivamente con 2,1 e 2,0 (0,9 e 0,8 all'81); all'estremo opposto i quartieri «più giovani» sono Cavallino-Treporti con 0,8 (ma 0,4 all'epoca del censimento '81) e Favaro Veneto con 0,9 (ma era 0,3 nel 1981), che abbiamo visto essere gli unici con trend demografico ancora positivo.

Per i comuni di cintura, di cui al momento si dispone dei soli dati censuari '81, l'indice di vecchiaia era all'epoca mediamente attestato intorno allo 0,45, con un minimo a Marcon e a Martellago di 0,3 (sono i comuni più dinamici nel precedente decennio) e un massimo a Dolo di 0,6, che in quanto «polo urbano locale» denuncia anche sotto questo aspetto una struttura urbana relativamente più matura.

Un aspetto interessante che si poteva rilevare dai dati censuari '81 era che la distribuzione spaziale delle caratteristiche sociali della popolazione tendeva a disegnare una geografia abbastanza precisa del sistema urbano veneziano. Nel Comune di Venezia la popolazione a più elevato status presentava una più elevata concentrazione relativa nei quartieri del centro storico insulare (Giudecca esclusa) e al Lido, nei quartieri centrali di Mestre (S. Lorenzo-XXV Aprile e Piave-1866) e al Terraglio (residenza pregiata con tipologia a villa). Questo dato emergeva con chiarezza dall'esame di indicatori semplici presi singolarmente, come la percentuale di imprenditori e liberi professionisti sul totale della popolazione attiva in condizione professionale o la percentuale di laureati sui residenti con più di 24 anni d'età, ma veniva sostanzialmente confermato facendo ricorso a più sofisticate tecniche di analisi multidimensionale, come quelle condotte dal prof. Gabriele Zanetto <sup>(7)</sup>, alla scala più fine e più sensibile alle differenziazioni spaziali delle sezioni di censimento.

---

<sup>(7)</sup> Cfr. Zanetto G., 1986, «Factors and Forms of Social Areas in a Conurbation», in Contemporary City Ecology, vol. VI, a cura di C. Yadav, New Delhi, Concept P. Co.



Nei comuni di cintura gli indicatori sopra ricordati assumevano valori nettamente decrescenti rispetto al capoluogo, ma, come era logico aspettarsi, non omogenei e più elevati per quei comuni come Dolo, Mogliano e Mirano che hanno un profilo urbano più qualificato.

Uno studio condotto da Carlo Giacomini nell'ambito dei lavori di redazione della Variante di P.R.G. al Centro Storico di Mestre <sup>(8)</sup> e basato sull'elaborazione di dati di fonte anagrafica, consentiva di effettuare per il Comune di Venezia delle valutazioni aggiornate al 1988. Questa analisi molto articolata e puntuale (per la terraferma a scala di sezione censuaria) evidenziava delle tendenze nella dinamica della struttura urbana, che sono sostanzialmente confermate dalle prime elaborazioni oggi disponibili dei dati censuari ISTAT 1991.

Con riferimento quindi ad un confronto tra i dati dei Censimenti ISTAT 1981 e 1991, in questa sede ci limitiamo a segnalare alcuni indicatori relativi alla stratificazione sociale e all'istruzione disaggregati a livello di zona e quartiere.

Per quanto riguarda i ceti professionali, emerge una netta crescita in senso terziario-urbano del territorio comunale nel suo complesso. Considerando il peso di ciascuna classe sulla popolazione attiva in condizione professionale, si ha una dinamica positiva per le professioni di rango medio-alto (intellettive, concettuali, imprenditoriali) e negativa per quelle di rango medio-basso (esecutive e manuali, sia dipendenti che in proprio): dirigenti, imprenditori e liberi professionisti passano da un'incidenza del 5,6% nel 1981 ad una del 9,2% nel 1991, tecnici e impiegati dal 35,9% al 36,4%, lavoratori in proprio e coadiuvanti (commercianti, esercenti, artigiani, ecc.) dal 14,6% al 15,1%, mentre operai ed impiegati esecutivi scendono dal 39,7% al 36,0%. Il fenomeno ha interessato le diverse parti della città in modo differenziato e con diverse velocità di evoluzione, anche per la diversità delle condizioni di partenza.

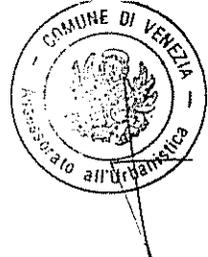
Per quanto riguarda le classi professionali medio-alte è in atto un processo di diffusione che permane polarizzato e selettivo. Ad esempio la quota di dirigenti, imprenditori e liberi professionisti sui residenti attivi in condizione professionale, che come si è visto è in media comunale sul 9,2%, è del 14,5% nel centro storico insulare contro il 7,6% in terraferma, ma risale al 12,4% nel quartiere Piave-1866, al 12,3% nel quartiere S. Lorenzo-XXV Aprile e al 14,0% al Terraglio.

Analogo discorso si può fare sul grado di istruzione: innalzamento del tasso di scolarizzazione medio ponderato, che passa da 7,9 anni nell'81 a 8,9 anni nel '91, ma concentrazione relativa dei valori più alti nel centro storico (9,4) e nei quartieri centrali di Mestre (9,7 al Piave, 10,0 a S. Lorenzo). Un'analoga distribuzione spaziale si osserva per i titoli di studio più elevati (la percentuale di adulti con laurea al 1991 sulla popolazione in età superiore a 24 anni è in media comunale pari al 7,0%, all'11,1% nel centro storico, all'9,9% al Piave, al 11,0% al S. Lorenzo).

Si può pertanto concludere che anche sotto il profilo della popolazione insediata (analogamente a quanto si osserva rispetto alla dotazione di funzioni terziarie direzionali e di servizi commerciali) siamo in presenza di un'area urbana di fatto bipolare.

---

<sup>(8)</sup> Giacomini C (a cura di), 1989, Allegato documentazione statistica, demografia e attività economiche, V.P.R.G. del Centro Storico di Mestre.



## 1.4.2 La domanda abitativa

### 1.4.2.1 La dinamica dei nuclei famigliari

Un primo elemento rilevante nel rapporto tra dinamica della popolazione e domanda abitativa, è senza dubbio il fatto che il declino demografico non comporta un proporzionale allentamento della domanda di alloggi, a causa innanzitutto del processo di frammentazione dei nuclei familiari (processo legato a fattori socio-culturali di carattere molto generale), che in genere comporta un incremento dei nuclei da 2 e soprattutto da 1 componente, una stabilità di quelli da tre ed una diminuzione dei nuclei di maggior dimensione. Se sulla base delle risultanze censuarie <sup>(9)</sup> esaminiamo la variazione percentuale del numero di famiglie tra il 1981 e il 1991 e la confrontiamo con quella della popolazione residente (utilizzando anche in questo caso, per omogeneità, la fonte censuaria in luogo di quella anagrafica), troviamo che nel Comune di Venezia essa, secondo le zone, è negativa, ma in misura molto meno che proporzionale a quella della popolazione, oppure addirittura positiva anche in presenza di un calo demografico. In particolare:

- in media comunale il numero dei nuclei è pressoché invariato (1%), pur in presenza di un calo di popolazione pari a -11%;
- nel centro storico insulare il decremento delle famiglie risulta a -11,% rispetto a un -19% della popolazione,
- in terraferma si ha complessivamente una crescita dei nuclei del 3%, a fronte di una perdita di residenti pari al -6%;
- nei quartieri centrali di Mestre, che perdono circa il 15% degli abitanti, il calo delle famiglie è contenuto in -5%;
- infine i quartieri di Cavallino-Treporti e Favaro, che sono gli unici con bilancio demografico positivo (+8% e +0,5% rispettivamente), denunciano un incremento di nuclei familiari molto superiore (+28% e +13% rispettivamente)

---

<sup>(9)</sup> Si tenga presente che la fonte anagrafica (almeno fintantochè non saranno sistematicamente applicate le nuove disposizioni normative in materia) tende a sovrastimare il numero delle famiglie, cioè di «stati di famiglia», soprattutto da 1 componente, rispetto alle famiglie «reali»

Prospetto 3



**DINAMICA POPOLAZIONE, NUCLEI FAMILIARI E DOMANDA DI ABITAZIONI**

**Totale Comune di Venezia (\*)**

ANNI	POPOLAZ. RESIDENTE	FAMIGLIE RESIDENTI	FAM in AB IMPROPRIE	FAM in AB OCCUPATE	FAMIGLIE COABIT.	ABITAZIONI OCCUPATE
1981	346109	118128	104	118024	3859	114165
1991	309422	116918	69	116849	1444	115405
Saldo '91-'81						
v a.	-36687	-1210	-35	-1175	-2415	1240
%	-10,60%	-1,02%	-33,65%	-1,00%	-62,58%	1,09%

(\*) Il totale comunale al 1971, '81, '91 non coincide con la somma delle singole zone per la presenza di quantità non localizzate

**Localita': CENTRO STORICO (Quartieri dal n°1 al n°4)**

ANNI	POPOLAZ. RESIDENTE	FAMIGLIE RESIDENTI	FAM in AB IMPROPRIE	FAM in AB OCCUPATE	FAMIGLIE COABIT.	ABITAZIONI OCCUPATE
1981	92215	34664	34	34630	925	33705
1991	74674	30877	7	30870	339	30531
Saldo '91-'81						
v a.	-17541	-3787	-27	-3760	-586	-3174
%	-19,02%	-10,92%	-79,41%	-10,86%	-63,35%	-9,42%

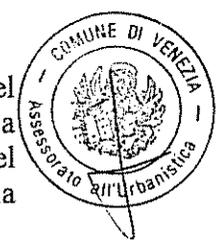
**Localita': ESTUARIO (Quartieri dal n° 5 al n° 9)**

ANNI	POPOLAZ. RESIDENTE	FAMIGLIE RESIDENTI	FAM in AB IMPROPRIE	FAM in AB OCCUPATE	FAMIGLIE COABIT.	ABITAZIONI OCCUPATE
1981	48758	15512	29	15483	500	14983
1991	45480	16022	3	16019	105	15914
Saldo '91-'81						
v a.	-3278	510	-26	536	-395	931
%	-6,72%	3,29%	-89,66%	3,46%	-79,00%	6,21%

**Localita': MESTRE - TERRAFERMA (Quartieri dal n°10 al n°18)**

ANNI	POPOLAZ. RESIDENTE	FAMIGLIE RESIDENTI	FAM in AB IMPROPRIE	FAM in AB OCCUPATE	FAMIGLIE COABIT.	ABITAZIONI OCCUPATE
1981	204971	67952	41	67911	2434	65477
1991	189147	70019	59	69960	1000	68960
Saldo '91-'81						
v a.	-15824	2067	18	2049	-1434	3483
%	-7,72%	3,04%	43,90%	3,02%	-58,92%	5,32%

Fonte: elaborazione Ufficio Urbanistica Mestre su dati Ufficio Statistica-CED-Anagrafe



Questo andamento trova riscontro a livello abitativo nella variazione del parco alloggi occupato dai residenti, sia guardando alla fonte censuaria (da notare, per inciso, che hanno ormai peso irrilevante voci "tradizionali" del disagio abitativo quali le coabitazioni e gli alloggi impropri), sia considerando la fonte alternativa delle utenze Enel per usi domestici

Considerando ad esempio le utenze intestate ai residenti (dei non residenti si dirà più oltre) si ha per il Comune di Venezia, nel periodo '81-'91, un saldo positivo del 0,9%, cui corrisponde nel centro storico insulare e isole della laguna il calo del -9,8% e in terraferma mestrina e penisola del Cavallino un incremento dell'8,6%. Complessivamente le utenze intestate a residenti e non aumentano del 7,2% in media comunale, dello 0,4% nel Centro Storico e Isole e del 12,4% in Terraferma e Cavallino

Per i comuni di cintura, sempre ricorrendo a dati Enel e con riferimento al totale delle utenze per usi domestici, sia intestate a residenti che a non residenti) si riscontra un trend molto sostenuto soprattutto dove i processi di redistribuzione della popolazione sono stati più intensi, ad esempio a Marcon le utenze aumentano del 45,4%, a Salzano del 37,3

#### 1.4.2.2 La dinamica della condizione abitativa

Il confronto tra i dati censuari al 1981 e al 1991 consente di descrivere, le trasformazioni intervenute nella condizione abitativa, anche sotto il profilo qualitativo, oltre che quantitativo. In questa sede ci limitiamo a proporre alcuni semplici ma significativi indicatori (prospetto 4), riferiti alle abitazioni occupate ISTAT, dalla cui lettura, in rapida sintesi, emerge che:

- la dimensione media degli alloggi è in leggero aumento, passando da 84,7 a 87,0 mq, mentre il contemporaneo contrarsi della dimensione dei nuclei famigliari porta ad un aumento più consistente della superficie media per abitante, da 28,4 a 32,9 mq (da 31,7 a 35,9 nel centro storico),
- le situazioni di sovraffollamento (calcolate sulla base dello standard indicato nel succitato prospetto 4) si sono ridotte dal 14,7% all'11,3 del totale delle abitazioni occupate (in centro storico si passa dal 15,8% al 12,7%, mentre in terraferma dal 13,9% al 10,6%),

**PROSPETTO 4**

Indicatori della condizione abitativa riferiti alle abitazioni occupate ISTAT.

INDICATORI	CENTRO STORICO		ESTUARIO		TERRAFERMA		TOTALE COMUNE	
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Dimensione media (mq)	83,7	85,3	86,2	88,6	84,8	87,4	84,7	87,0
Superficie per abitante (mq)	31,7	35,9	27,0	31,6	27,3	32,1	28,4	32,9
% sovrappollamento (1)	15,8%	12,7%	15,3%	12,2%	13,9%	10,6%	14,7%	11,3%
% carenza servizi (2)	17,3%	8,1%	9,0%	5,0%	4,3%	2,9%	8,8%	4,6%
% proprietà	43,4%	61,0%	66,8%	86,1%	51,8%	67,1%	51,3%	68,1%
% patrimonio pubblico	12,5%	13,1%	8,4%	10,5%	9,7%	9,7%	10,3%	10,7%

NOTE:(1) Si sono considerate sovrappollate le abitazioni in cui il numero degli occupanti rispetto al numero di stanze (inclusa la cucina) è superiore a quello indicato dal seguente prospetto:

N° occupanti	1	2	3	4	5	6	7	8 e più
N° stanze	2-3-4	3-4	4-5	4-5	4-5-6	5-6	5-6-7	5 e più

(2) Si sono considerate carenanti di servizi le abitazioni sfornite di almeno uno dei seguenti servizi essenziali: riscaldamento, acqua potabile, bagno, gabinetto.

Fonte: Elaborazione Ufficio Urbanistica Mestre su dati ISTAT - Ufficio Statistica Comune di Venezia





- la percentuale di abitazioni sfornite di almeno 1 servizio essenziale (riscaldamento, acqua potabile, bagno, gabinetto) si è praticamente dimezzata, passando dall'8,8% al 4,6% (in centro storico dal 17,3% all'8,1%, in terraferma dal 4,3% al 2,9%);
- la percentuale di abitazioni godute in proprietà è salita dal 51,3% al 68,1%, toccando addirittura l'86,1% nella composita zona dell'"estuario" (isole, litorali e Cavallino), segnando quindi un significativo restringimento dello stock in affitto,
- la percentuale di abitazioni di proprietà di enti pubblici si mantiene sostanzialmente costante (dal 10,3% al 10,7%), mentre in centro storico è in leggera crescita (dal 12,5% al 13,1%) e in estuario si allinea alla media comunale (dall'8,4% al 10,5%).

### 1.4.2.3 Lo stock non occupato e la domanda abitativa dei non residenti

Spostando nuovamente la nostra attenzione sul Comune di Venezia, risulta evidente come la domanda delle famiglie residenti sia in competizione non solo con la domanda di spazi da parte delle funzioni terziarie in forte espansione soprattutto nelle aree centrali della città, come dimostrano le recenti indagini Irsev-Coses <sup>(10)</sup>, ma anche con la domanda dei nuclei non iscritti all'anagrafe che utilizzano l'abitazione per motivi di studio, lavoro, tempo libero ecc.

Una misura di questo fenomeno è data dalla crescita delle utenze per usi domestici Enel intestate a non residenti che, sempre nel periodo 1981-'91, sono più che raddoppiate, passando nel centro storico insulare e isole da 3 001 a 7939 e nella terraferma mestrina e al Cavallino da 1.368 a 4 062 (il totale comunale passa quindi da 4 369 a 12 001)

Questi dati starebbero ad indicare che il patrimonio abitativo «non occupato» secondo la dizione Istat <sup>(11)</sup>, anch'esso in forte crescita nel decennio (complessivamente +5 133, +71%), è prevalentemente di questo tipo, mentre gli alloggi effettivamente non utilizzati sarebbero una minoranza (addirittura nel Centro Storico le utenze intestate a non residenti superano il dato Istat relativo alla abitazioni non occupate).

---

<sup>(10)</sup> Cfr. IRSEV-COSES, 1989, La domanda di spazi per usi non residenziali nel Centro Storico di Venezia, ricerca svolta per il Comune di Venezia

<sup>(11)</sup> Per l'ISTAT si considera "non occupata" un'abitazione non utilizzata dalla popolazione iscritta all'anagrafe comunale e che pertanto può risultare utilizzata da non residenti oppure effettivamente vuota.



CONFRONTO TRA DATI CENSIMENTO ISTAT E UTENZE ENEL - ANNO 1991

LOCALITA'	ISTAT Abitazioni non occupate	ENEL Utenze usi dom. non residenti
Venezia Centro Storico e Isole	6883	7939
Penisola del Cavallino	1965	1519
Mestre e Terraferma	3506	2543
TOTALE COMUNE DI VENEZIA	12354	12001

Fonte: Elaborazione Ufficio Urbanistica Mestre su dati Ufficio Statistica e Enel.

A sostegno di questa valutazione si può ricordare un'elaborazione Coses su dati Aspiv, secondo cui nel 1988 le utenze con contatore dell'acqua disattivato da più di sei mesi erano 2.781 in tutto il Comune (di cui 1.193 nel centro storico e 1.178 in terraferma), ma di queste solo il 60% risultavano chiuse anche nel 1987 a testimonianza di un ricambio abbastanza consistente.

Un'analisi più dettagliata dei dati censuari ISTAT 1991, fa emergere tuttavia risultati divergenti e di più difficile interpretazione (si vedano gli allegati prospetti 5.1 e 5.2). Il 41,4% delle abitazioni non occupate (5.133 su 12.365) risulterebbe infatti sottratta a qualsiasi utilizzo (la percentuale sale al 65,1% nella terraferma mestrina) e inoltre il 74,7% (75,6% in terraferma) vengono dichiarate non disponibili né per la vendita né per l'affitto.

In definitiva, data anche la non completa affidabilità dei dati censuari in una materia resa delicata (o meglio percepibile come tale dagli intervistati) per i suoi possibili risvolti giuridico-fiscali, appare altamente auspicabile procedere con un'indagine ad hoc sullo stock abitativo non occupato. Allo stato attuale delle conoscenze ci sembra tuttavia di poter affermare che, in attesa di più approfondite indagini "ad hoc", è da ritenersi che, almeno per quanto riguarda la terraferma mestrina, la quota di abitazioni effettivamente non utilizzate rientri comunque nei limiti "fisiologici" di mercato. Assumendo ad esempio il dato ISTAT (prospetto 6.1), su un totale di 3.506 abitazioni censite in terraferma come "non occupate", 2.283 sono state dichiarate "non utilizzate", pari al 3% del totale delle complessive delle abitazioni (occupate e non).

**PROSPETTO 6.1**  
**Abitazioni non occupate ISTAT 1991 per motivo della non occupazione e località**

MOTIVO NON OCCUPAZ.	CENTRO STORICO		ESTUARIO		TERRAFERMA		TOTALE COMUNE	
	v. a.	%	v. a.	%	v. a.	%	v. a.	%
Vacanza	1247	25,22%	2696	69,06%	208	5,93%	4151	33,60%
Lavoro	1061	21,46%	204	5,23%	584	16,66%	1849	14,97%
Altri motivi	626	12,66%	184	4,71%	431	12,29%	1241	10,05%
Non utilizzata	2010	40,66%	820	21,00%	2283	65,12%	5113	41,39%
<b>TOTALE</b>	<b>4944</b>	<b>100,00%</b>	<b>3904</b>	<b>100,00%</b>	<b>3506</b>	<b>100,00%</b>	<b>12354</b>	<b>100,00%</b>

**PROSPETTO 6.2**  
**Abitazioni non occupate ISTAT 1991 per disponibilità alla vendita o all'affitto e località**

DISP. VENDITA O AFFITTO	CENTRO STORICO		ESTUARIO		TERRAFERMA		TOTALE COMUNE	
	v. a.	%	v. a.	%	v. a.	%	v. a.	%
Solo vendita	176	3,56%	121	3,10%	188	5,36%	485	3,93%
Solo affitto	806	16,30%	828	21,21%	540	15,40%	2174	17,60%
Vendita o affi	205	4,15%	136	3,48%	129	3,68%	470	3,80%
Nè vend. nè aff	3757	75,99%	2819	72,21%	2649	75,56%	9225	74,67%
<b>TOTALE</b>	<b>4944</b>	<b>100,00%</b>	<b>3904</b>	<b>100,00%</b>	<b>3506</b>	<b>100,00%</b>	<b>12354</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Elaborazione Ufficio Urbanistica Mestre su dati ISTAT - Ufficio Statistica Comune di Venezia



**DINAMICA DEL PATRIMONIO RESIDENZIALE**



**TOTALE COMUNE DI VENEZIA (\*)**

ANNI	ABITAZIONI OCCUPATE		ABITAZIONI NON OCCUPATE		TOTALE ABITAZIONI	
	N°	Stanze	N°	Stanze	N°	Stanze
1961	85439	327313	3551	14376	88990	341689
1971	103590	406660	5035	19388	108625	426048
1981	114165	486972	7221	26892	121386	513864
1991	115405	494042	12354	45266	127759	39308

\*) Il totale comunale non è sempre coincidente con la somma delle zone a causa di quantità non localizzate

**Località: VENEZIA CENTRO STORICO (Quartieri dal n°1 al n°4)**

ANNI	ABITAZIONI OCCUPATE		ABITAZIONI NON OCCUPATE		TOTALE ABITAZIONI	
	N°	Stanze	N°	Stanze	N°	Stanze
1961	35463	137611	1180	4836	36643	142447
1971	33621	132939	1067	4028	34688	136967
1981	33705	142016	2413	9103	36118	151119
1991	30531	129262	4944	18327	35475	147589

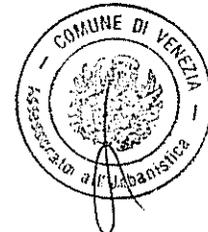
**Località: ESTUARIO (Quartieri dal n° 5 al n° 9)**

ANNI	ABITAZIONI OCCUPATE		ABITAZIONI NON OCCUPATE		TOTALE ABITAZIONI	
	N°	Stanze	N°	Stanze	N°	Stanze
1961	10598	42937	599	2822	11197	45759
1971	12558	50646	890	3956	13448	54602
1981	14983	67674	1967	7293	16950	74967
1991	15914	70785	3904	13607	19818	84392

**Località: TERRAFERMA (Quartieri dal n° 10 al n° 11)**

ANNI	ABITAZIONI OCCUPATE		ABITAZIONI NON OCCUPATE		TOTALE ABITAZIONI	
	N°	Stanze	N°	Stanze	N°	Stanze
1961	39378	146765	1772	6718	41150	153483
1971	54265	211265	2768	10274	57033	221539
1981	65477	277282	2841	10496	68318	287778
1991	68960	293995	3506	13332	72466	307327

Fonte: Elaborazione Ufficio Urbanistica Mestre su dati Ufficio Statistica



**Prospetto 8**  
**Comune di Venezia. Utenze ENEL per usi domestici**  
**intestate a residenti e a non residenti.**

**Anni 1981-1991: Valori assoluti e numeri indice (1981=100)**

	1981	1991	
	v a	v a.	n. indice
<b>VENEZIA C.S. E ISOLE</b>			
Residenti	48139	43425	90,2
Non residenti	3001	7939	264,5
Totale di zona	<b>51140</b>	<b>51364</b>	<b>100,4</b>
<b>MESTRE E CAVALLINO</b>			
Residenti	66784	72531	108,6
Non residenti	1368	4062	296,9
Totale di zona	<b>68152</b>	<b>76593</b>	<b>112,4</b>
<b>COMUNE DI VENEZIA</b>			
Residenti	114923	115956	100,9
Non residenti	4369	12001	274,7
Totale comunale	<b>119292</b>	<b>127957</b>	<b>107,3</b>

**Utenze ENEL per usi domestici in complesso intestate a residenti e non residenti**

**Comuni di prima cintura.**

**Anni 1981-1991: Valori assoluti e numeri indice (1981=100)**

	1981	1991	
	v a.	v a.	n. indice
<b>MARCON</b>	2296	3338	145,4
<b>MARTELLAGO</b>	4730	5815	122,9
<b>MIRA</b>	10320	12075	117,0
<b>MIRANO</b>	6859	8483	123,7
<b>MOGLIANO V.</b>	7107	8709	122,5
<b>SALZANO</b>	2549	3499	137,3
<b>SPINEA</b>	7311	8520	116,5
<b>TOTALE DI CINTURA</b>	<b>9607</b>	<b>11858</b>	<b>123,4</b>



## 1.5 CARATTERI INSEDIATIVI GENERALI

### 1.5.1. Elementi ordinatori

#### 1.5.1.1. Gli elementi che costituiscono la complessa morfologia della Terraferma sono determinati dalla molteplice gamma di funzioni insediate nonche' dal rapporto che queste funzioni hanno instaurato con i caratteri morfologici del territorio

L'evoluzione storica di tale rapporto, già descritto nel precedente capitolo 2.1 e sintetizzato nella Tav. 2 degli elaborati grafici di analisi, ha definito un assetto urbanistico che si compone dei seguenti elementi:

- una struttura fortemente urbanizzata che si sviluppa attorno ai nuclei storici originari dell'insediamento di Terraferma nonche' ai principali elementi infrastrutturali sia ferroviari che stradali,
- una struttura agricola caratterizzata da forti elementi di antropizzazione che si esprimono sia in termini di diffusione degli insediamenti residenziali o produttivi sparsi sia in termini di generalizzata influenza delle tecniche di specializzazione agricola sui caratteri naturalistici e paesaggistici o di polverizzazione dell'assetto proprietario delle aree

#### 1.5.1.2. In tale quadro risulta evidente che l'elemento più instabile, sia in termini quantitativi che localizzativi, risulta essere quello relativo alle attività produttive. Tale comparto infatti da un lato è soggetto alla graduale riconversione funzionale di porzioni consistenti della Zona Industriale di Porto Marghera. riconversione che nella prospettiva si orienta verso funzioni anche di tipo urbano e comunque compatibili con la residenza, dall'altro al fenomeno di sostanziale indifferenzializzazione cui può oggi essere soggetta la localizzazione di molte attività economiche

I processi evolutivi che fanno capo al settore produttivo secondario e terziario necessitano perciò di analisi il cui approfondimento viene rinviato ad altro provvedimento urbanistico.

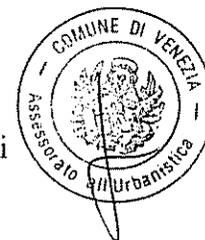
La presente Variante al PRG definisce perciò orientamenti che sono prevalentemente relativi agli altri elementi funzionali e fisici esistenti sul territorio di terraferma confermando quindi, per il comparto delle attività produttive, le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

### 1.5.2. I caratteri degli insediamenti urbani

#### 1.5.2.1. Gli orientamenti assunti dalla Amministrazione Comunale per la redazione del presente provvedimento urbanistico si basano sull'obiettivo di inserire lo sviluppo urbano residenziale, in un quadro di razionalizzazione urbanistica del tessuto insediativo esistente

Cio' avviene attraverso la individuazione delle zone omogenee definite dalla legislazione urbanistica e si basa su di una necessaria e approfondita conoscenza dello stato di fatto. La presente Variante è infatti basata su analisi territoriali, aggiornate al 1991, nonche' da un ulteriore aggiornamento attraverso i dati delle concessioni edilizie per le nuove costruzioni, che hanno interessato cinque elementi.

- l'edificazione, con particolare riferimento a quelle di tipo residenziale,



- gli elementi infrastrutturali e i servizi,
- le aree libere, con particolare riferimento alle loro caratteristiche agrarie,
- gli elementi strutturali dei terreni, con particolare riferimento a quelli geologici e idraulici;
- gli elementi morfologici di rilevanza storica e ambientale

Tali elementi sono descritti nei seguenti elaborati grafici e relazioni:

- Ambiti amministrativi sovracomunali,
- Ambiti amministrativi comunali
- Analisi storica dell'insediamento
- Programmazione e pianificazione di livello superiore
- Mosaico degli strumenti urbanistici generali vigenti
- Pianificazione e programmazione comunale in atto
- Destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato
- Numero dei Piani degli edifici residenziali
- Tipologie degli edifici residenziali
- Distribuzione territoriale degli alloggi
- Infrastrutture di collegamento
- Opere di urbanizzazione - infrastrutture tecnologiche a rete
- Opere di urbanizzazione - servizi ed impianti di interesse comune
- Carta geomorfologica
- Carta geolitologica e delle permeabilità dei terreni
- Carta idrogeologica
- Carta delle situazioni di rischio e di degrado fisico del territorio
- Carta delle penalità del suolo ai fini edificatori
- Classificazione agronomica dei terreni
- Colture in atto
- Carta delle colture in atto degli elementi ambientali del paesaggio agricolo
- Attività e strutture primarie
- Classificazione socio-economica delle aziende
- Valore agronomico degli investimenti e dell'integrità del territorio
- Paesaggio agrario
- Condizioni all'uso agricolo del territorio
- Vincoli e servitu'
- Beni culturali
- Relazione geologica
- Relazione agronomica
- Indagine agronomica schede "F"
- Progetto Ambiente
- Indagine sugli insediamenti produttivi nella Terraferma mestrina.;
- Fabbisogno abitativo;
- Indagine degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico della Terraferma

A tali elaborati si aggiunge un allegato relativo all'indagine degli insediamenti produttivi contenente tra l'altro la descrizione dell'offerta di aree per attività produttive terziarie, lo stato di fatto degli insediamenti e la domanda di aree per attività produttive

Un ultimo elaborato qui allegato riguarda il sistema della mobilità e dei trasporti.



1.5.2.2. Mentre per quanto concerne la descrizione dei caratteri geologici, agronomici ed ambientali si rimanda ai successivi capitoli della presente relazione, per quanto concerne l'edificazione e gli elementi infrastrutturali l'analisi si è sviluppata secondo il sistematico censimento di tutti gli edifici esistenti sul territorio della terraferma secondo la scheda di seguito riportata.

Tale censimento è stato eseguito secondo i seguenti criteri: l'indagine consiste nella rilevazione:

- 1 - degli edifici residenziali e non residenziali con i relativi scoperti di pertinenza;
- 2 - delle aree non edificate, nei limiti di quanto specificato al punto 1.2.

L'indagine si avvale di un'apposita scheda (vedi Allegato 1) e di due supporti cartografici aerofotogrammetrici in scala 1.2000.

- nel primo supporto sono indicati gli ambiti di rilevamento (vedi punto 2.2.) all'interno dei quali gli edifici andranno contrassegnati da un numero progressivo e le aree non edificate da una lettera dell'alfabeto,
- nel secondo supporto sono indicati i codici di identificazione di ciascun edificio nella cartografia automatizzata (da riportare nella scheda insieme alla numerazione di cui sopra).

### **1. Edifici e scoperti di pertinenza**

Gli edifici sono stati contrassegnati in cartografia da un numero progressivo all'interno dell'ambito di rilevamento in cui sono ubicati e tale numero andrà riportato nella scheda d'indagine insieme con il codice di identificazione dell'edificio nella cartografia automatizzata.

Per gli edifici non presenti in cartografia è stato effettuato a parte un rilievo planimetrico (sedime dell'edificio, altezza, superficie coperta e volume), avvalendosi di una apposita scheda.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici vengono evidenziate in cartografia facendo riferimento.

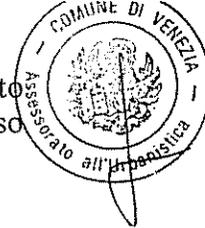
- ai segni di confine già presenti in cartografia,
- ai segni di confine riportati nella documentazione di supporto all'indagine;
- ai segni presenti sul terreno (di norma in caso di edifici non presenti in cartografia)

### **2. Aree non edificate**

Le aree non edificate sono state rilevate (in ogni caso ad esclusione di quelle di pertinenza di edifici) solo in quanto trattasi.

- a) di porzioni di terreno adibite a servizi di interesse comune (ad es. giardini pubblici, campi sportivi, parcheggi ecc.),
- b) di "lotti ineditati" interni alle aree urbanizzate, aventi o meno una particolare destinazione d'uso (agricola a deposito ecc.).

Le aree non edificate sono state contrassegnate con una lettera dell'alfabeto nell'ambito dell'isolato di appartenenza e la relativa destinazione d'uso viene riportata in scheda



### **Area indagine**

L'indagine viene condotta sulla Terraferma del Comune di Venezia (quartieri IO.18) con esclusione, in una prima fase, degli ambiti di territorio agricolo espressamente delimitati in cartografia e della zona industriale di P to Marghera (oggetto di una seconda fase di indagine)

### **Ambiti di rilevamento**

La rilevazione degli edifici e delle aree non edificate ha proceduto per ambiti di rilevamento, la cui maglia è stata preventivamente definita. Tale maglia è stata articolata in modo da essere funzionale alle successive fasi della progettazione (individuazione zone omogenee e verifica del dimensionamento) e, in prospettiva, alla futura gestione del piano urbanistico (verifica dello stato di attuazione); essa inoltre ha costituito la base di riferimento per la delimitazione delle sezioni del Censimento ISTAT 1991.

Gli ambiti di rilevamento sono stati pertanto delimitati sulla cartografia 1.2000, in modo da tener conto dei confini di quartiere, dei confini delle sezioni del Censimento ISTAT 1981, dei limiti delle destinazioni d'uso di P.R.G./62 (in particolare di quelle residenziali).

Ciascun ambito è contrassegnato da un numero di cinque cifre, di cui le prime tre cifre individuano la sezione di Censimento ISTAT 81 di appartenenza e le ultime due rappresentano un progressivo all'interno della sezione. Come già si è detto al punto 1.2., all'interno di ogni ambito di rilevamento gli edifici vengono identificati da un numero progressivo, mentre le aree non edificate da una lettera dell'alfabeto.

#### **1.5.2.3. Descrizione della scheda d'indagine:**

##### **a) Dati identificativi**

###### **QUARTIERE N°**

Numero di identificazione del quartiere (da O9 a 18)

###### **AMBITO DI RILEVAMENTO N°**

Numero di cinque cifre già presente in cartografia. Lo spazio dopo la barra va utilizzato, qualora una scheda non sia sufficiente a contenere tutti gli edifici (o aree non edificate) presenti in un ambito di rilevamento, per numerare le schede che fanno riferimento ad un medesimo ambito (nnnnn/1, nnnnn/2 ecc.)

##### **b) sezione relativa agli edifici**

**VIA N° C.**

Per ciascun edificio va riportato il nome della via (o piazza) ed i relativi numeri civici



**EDIFICIO N°** (numero progressivo nell'ambito di rilevamento)

E' un numero che assegna il rilevatore e che deve essere riportato anche nelle carte su cui sono delimitati gli ambiti di rilevamento

**EDIFICIO N°** (numero progressivo in cartografia)

E' un codice già presente nella cartografia automatizzata

**EDIFICIO NON CARTOGRAFATO.**

Barrare la casella se l'edificio non è presente nella cartografia d'indagine (in quanto posteriore al 1983, anno del volo). In questo caso va effettuato il rilievo dell'edificio e relativa area di pertinenza avvalendosi dell'apposita scheda).

**DESTINAZIONE D'USO**

Di norma va indicata la destinazione prevalente dell'edificio contrassegnando con una P (=prevalente) una delle voci che descrivono la destinazione d'uso (vedi l'allegata CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO). Nella destinazione prevalente vanno compresi eventuali annessi (magazzino, garage) costruiti in aderenza o all'interno del lotto di pertinenza.

La destinazione mista va indicata segnando con la lettera M (=mista) le voci corrispondenti (fino a un massimo di 3), solo nel caso di edifici ad uso anche residenziale, quando almeno il 20% del volume dell'edificio, escluso il piano terra, ha una destinazione diversa da quella residenziale

In ogni caso andrà indicata la presenza di attrezzature di interesse comune (si considerano tali. la grande distribuzione commerciale (codice 1.3.3), i mercati (1.3.4), le banche (1.3.6) e in generale i servizi (1.5), barrando la voce corrispondente qualora questa non sia già stata contrassegnata con P o M.

**NUMERO DEI PIANI:**

riportare il numero dei piani in corrispondenza della relativa classe di piano (ad es. scrivere "3" nella classe "fino a quattro piani"), solo nel caso di edifici residenziali o a destinazione mista (secondo la definizione data sopra) Nel conteggio del numero dei piani va sempre compreso il piano terra.

**TIPOLOGIA:**

La tipologia va assegnata solo agli edifici residenziali o a destinazione mista (secondo la definizione data sopra), facendo riferimento all'allegata DESCRIZIONE DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE).

Per "antica" (codice 3.1) si intende quella corrispondente ad edifici costruiti in epoca antecedente alla I guerra mondiale

**EDIFICIO DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE:**

Barrare la casella, se trattasi di edificio di interesse storico-ambientale. Di norma si tratterà di edificio già censito nell'ambito dell'indagine sugli edifici storici del Centro Storico di Mestre e dei nuclei periferici e quella sui complessi storici isolati. In tal caso occorre riportare in nota il preciso riferimento a tale indagini e, al tempo stesso, riportare sulla scheda di edificio delle suddette indagini il riferimento alla presente indagine (n. ambito di rilevamento e n. edificio)

**Sezione relativa alle aree non edificate:**

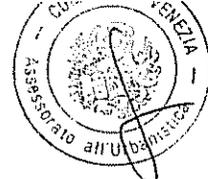
Va indicata con una lettera dell'alfabeto (A, B, C, ...) da riportare anche nella carta ove sono delimitati gli ambiti di rilevazione. Si ricorda che sono da rilevare: a) le porzioni di terreno adibite a servizi di interesse comune (ad es. giardini pubblici, campi sportivi, parcheggi ecc.); b) i "lotti ineditati" interni alle aree urbanizzate, aventi o meno una particolare destinazione d'uso (agricola, a deposito ecc.). Sono invece escluse le aree di pertinenza di edifici o altre strutture edilizie, le quali vanno solo evidenziate in cartografia.

**DESTINAZIONI D'USO:**

Va indicata la destinazione d'uso prevalente dell'area non edificata.

**Nota a cura del rilevatore:**

Sono state inoltre riportate tutte le informazioni ritenute utili dal rilevatore ai fini dell'indagine, facendo riferimento all'edificio (o all'area) con il relativo numero (o lettera)



SCHEDA

A

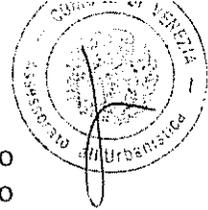
COMUNE DI VENEZIA - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA SCHEDA A - INDAGINE SULLA CONSISTENZA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	QUARTIERE N° [ . ] AMBITO DI RILEVAMENTO N° [ . . . ]/[ ]
---	--

	VIA N°C.													
EDIFICIO N° (numero progressivo nell'ambito di rilevamento)														
EDIFICIO N° (numero progressivo in cartografia)														

0 EDIFICIO NON CARTOGRAFATO		VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	VIA N°C.	
1 DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE DELL'EDIFICATO	1.1 Produttiva primaria	1.1.1 Annesso rustico 1.1.2 Allevamento 1.1.3 Serra 1.1.4 Altro													
	1.2 Produttiva secondaria	1.2.1 Industria 1.2.2 Artigianato													
	1.3 Produttiva terziaria	1.3.1 Attrezz. commerc. in genere 1.3.2 Magazzini-depositi 1.3.3 Grande distribuz. commerc. 1.3.4 Mercati 1.3.5 Uffici privati 1.3.6 Banche													
	1.4 Turistica	1.4.1 Alberghi-pensioni 1.4.2 Residenza turistica 1.4.3 Campeggi-villaggi tur.													
	1.5 Servizi	1.5.1 Istruzione pre-scolare 1.5.2 Istruzione dell'obbligo 1.5.3 Istruzione superiore 1.5.4 Istituti privati 1.5.5 Istituzioni religiose 1.5.6 Istituz.culturali e asoc. 1.5.7 Istituz. svago, spettacolo 1.5.8 Istituzioni assistenziali 1.5.9 Istituzioni sanitarie 1.5.10 Servizi amm.(uff.pubblici) 1.5.11 Servizi pubblica sicurezza 1.5.12 Servizi telecomunicazione 1.5.13 Servizi tecnologici 1.5.14 Attrezzature interscambio 1.5.15 Autorimesse, autosilos 1.5.16 Attrezzature sportive													
	1.6 Residenza														
	1.7 Nessuna														
	2 NUMERO DEI PIANI DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZ. O MISTA	2.1.1 fino a 2 piani													
		2.1.2 fino a 4 piani													
		2.1.3 fino a 7 piani													
		2.1.4 Oltre 7 piani													
	3 TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZ. O MISTA	3.1 Antica													
		3.2 Uni-bifamiliare													
		3.3 Schiera													
		3.4 Linea													
		3.5 Blocco													
		3.6 Altre (torre, corte, ecc.)													
4 EDIFICIO DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE															

AREA NON EDIFICATA (indicare con una lettera dell'alfabeto: A, B, C ...)		VIA N°C.												
6 DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE NON EDIFICATE (escluse le aree di pertinenze dell'edificato)	6.1 Agricolo													
	6.2 Deposito connesso ad attività produttive													
	6.3 Verde attrezzato													
	6.4 Parcheggio (ad uso pubblico o di interesse comune)													
	6.5 Altro (specificare in nota)													
	6.6 Nessuno													

ANNOTAZIONI a cura del rilevatore - fare riferimento all'edificio (o all'area) col relativo numero (o lettera)



**1.5.3.** L'analisi compiuta secondo i citati criteri ha interessato complessivamente 22.626 edifici dei quali circa 700, non essendo cartografati, hanno costituito anche un parziale aggiornamento della base cartografica utilizzata.

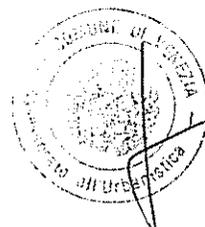
L'insieme del patrimonio edilizio censito è caratterizzato da una utilizzazione diversificata sia per tipo di destinazione che per complessità funzionale.

La distribuzione territoriale degli edifici censiti nonché la diversificazione delle funzioni prevalenti è sintetizzata nella tabella seguente.

Variante al Piano Regolatore della Terraferma. Indagine sulla consistenza del patrimonio immobiliare.  
 Numero di edifici per destinazione d'uso prevalente e quartiere.

Destinazioni	Quartieri										Totale	
	10	11	12	13	14	15	16	17	18	v.a.	%	
Produttiva primaria	294	44	67	0	163	1	60	93	35	757	3,35%	
Produttiva secondaria	82	49	21	27	37	41	62	60	4	383	1,69%	
Produttiva terziaria	106	92	24	163	52	148	66	85	41	777	3,43%	
Turistica	11	10	2	18	1	22	3	24	1	92	0,41%	
Servizi	140	104	25	136	58	111	61	109	13	757	3,35%	
Residenza	2998	3255	695	1439	2277	1431	3019	2460	492	18066	79,85%	
Pertinenze	254	139	60	63	207	29	157	119	79	1107	4,89%	
Nessuna	133	88	36	72	86	64	98	79	31	687	3,04%	
<b>Totale v.a.</b>	<b>4018</b>	<b>3781</b>	<b>930</b>	<b>1918</b>	<b>2881</b>	<b>1847</b>	<b>3526</b>	<b>3029</b>	<b>696</b>	<b>22626</b>	<b>100,00%</b>	
<b>%</b>	<b>17,76%</b>	<b>16,71%</b>	<b>4,11%</b>	<b>8,48%</b>	<b>12,73%</b>	<b>8,16%</b>	<b>15,58%</b>	<b>13,39%</b>	<b>3,08%</b>	<b>100,00%</b>		

N.B. Dall'indagine è esclusa la zona industriale di P.to Marghera



## 2. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE

### 2.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO



La quantità di spazio che la Variante destina alla residenza deriva dall'applicazione alla Terraferma delle indicazioni contenute nel Progetto Preliminare al nuovo PRG. Questo documento, al quale si rimanda per maggiori dettagli, calcola il numero delle abitazioni necessario, in ciascuna delle macrozone del Comune – Città Antica, Estuario, Cavallino e Terraferma – per garantire il numero di abitanti corrispondente a tre distinti scenari demografici nell'anno 2007, cioè 10 anni dopo l'adozione del P.R.G. Il metodo seguito per tale calcolo è quello proposto dal Progetto Preliminare al Piano Territoriale Provinciale, adottato nel 1995. Esso tiene conto delle tendenze in atto quanto a invecchiamento della popolazione e della conseguente riduzione del numero di componenti per famiglia. Gli scenari considerati corrispondono, rispettivamente a 3 ipotesi

- A. Prosecuzione dell'attuale trend di invecchiamento della popolazione ed esodo. Questa ipotesi dà, per la terraferma, un saldo negativo di circa 2.500 abitazioni dal 1994 al 2007, corrispondente alla perdita di quasi 30.000 abitanti.
- B. Annullamento dei flussi migratori netti, con variazione della popolazione solo per effetto dell'invecchiamento degli attuali residenti. In tale ipotesi, il numero delle abitazioni necessario nell'insieme della terraferma sarebbe pari a circa 1.600, corrispondendo ad una perdita di circa 17.000 abitanti rispetto al 1994.
- C. Stabilizzazione del numero degli abitanti al livello del 1994, con inversione del fenomeno di esodo ora in atto. Per effetto dell'invecchiamento, un numero di abitanti uguale a quello odierno richiederebbe, fra 10 anni, un maggior numero di alloggi complessivamente per la terraferma, circa 8.000 in più.

Il Progetto Preliminare non prende posizione rispetto a questi scenari demografici. Quale dei 3 sarà più vicino alla realtà non dipenderà solo da fattori determinabili con il P.R.G., ma anche meno dalla sola offerta di aree residenziali. Tuttavia, si vuole evitare che la pianificazione urbanistica sia di ostacolo alla realizzazione del più favorevole dei 3 scenari, che nel caso della Terraferma, oggi caratterizzata da un costante declino, corrisponde all'ipotesi C e dunque, come si è detto, ad una domanda abitativa futura di circa 8.000 abitazioni, che viene assunta come obiettivo di piano.

Zone	Saldo popolazione 1994-2007			Saldo famiglie 1994-2007			Saldo abitazioni 1994-2007		
	Ipotesi A	Ipotesi B	Ipotesi C	Ipotesi A	Ipotesi B	Ipotesi C	Ipotesi A	Ipotesi B	Ipotesi C
Città Antica	-18519	-12045	0	-6028	-3063	2459	-4637	-2356	1892
Isole Estuario	-6131	-4045	0	-1007	-141	1539	-775	-108	1184
Penisola Cavallino	935	-527	0	918	335	599	706	258	461
Terraferma	-29756	-17250	0	-3268	2098	10406	-2514	1614	8005
Totale Comune	-53471	-33867	0	-9385	-771	15003	-7220	-592	11542

## 2.2 IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

In fase di progettazione della Variante al P.R.G., le indicazioni illustrate nel precedente paragrafo sono state tradotte in adeguate scelte di dimensionamento, verificando l'effettiva disponibilità e trasformabilità delle aree e traendo un bilancio tra obiettivi di mantenimento e recupero della funzione residenziale, di riuso del patrimonio abitativo esistente e di miglioramento complessivo della qualità ambientale, urbana ed edilizia.

Le zone residenziali di piano consentono un'insediabilità per complessivi 29.877 nuovi abitanti, il 42% dei quali si localizza in aree di iniziativa pubblica, e che viene a ripartirsi tra: nuove aree di espansione, aree di completamento all'interno dei "lotti liberi" residui, ancora presenti nel tessuto urbanistico-edilizio esistente, interventi di ristrutturazione e recupero urbano e interventi connessi alla "riprogettazione del paesaggio urbano", per le aree che il piano individua con uno specifico regime normativo.

Tale insediabilità è stata calcolata tenendo conto delle seguenti limitazioni.

- i *lotti liberi* sono stati individuati attraverso due diverse indagini: l'una risalente alla stesura della c.d. "Variante per la residenza" (adottata nel 1995 e ora vigente a seguito dell'approvazione regionale) e l'altra, più recente, nella fase di osservazioni-controdeduzioni della suddetta Variante: nel primo caso l'insediabilità teorica risultante da tale indagine è stata valutata come effettivamente realizzabile al 75% del dato rilevato, per tener conto di situazioni di parziale sottoutilizzo ormai consolidate trattandosi di aree rese edificabili con l'originario P.R.G. approvato nel 1962 e, in parte, con successive Varianti;
- i nuovi abitanti insediabili nelle *zone B, C2 e C2 RS* sono stati calcolati scomputando dal volume edificabile complessivo una quota di volume non residenziale mediamente realizzabile (e consentita dalle normative di piano) pari al 20%;
- l'incremento connesso alla "*Riprogettazione del paesaggio urbano*" si basa sull'ipotesi di realizzare il 10% dell'edificabilità potenziale (al netto di una quota del 20% a destinazione non residenziale), in quanto trattasi di un'indicazione strategica volta a determinare in primo luogo un cambiamento culturale nell'approccio al tema della ri-progettazione della città, ma la cui effettiva fattibilità nel medio periodo andrà valutata successivamente in fase di attuazione del piano.

Le nuove aree di espansione (zone omogenee C2 e C2 RS) assorbono complessivamente il 56% dei nuovi abitanti insediabili, ovvero 16.588 ripartiti in aree di iniziativa privata (5.213), e aree di iniziativa pubblica (11.375).

VARIANTE AL P.R.G. PER LA TERRAFERMA NUOVI ABITANTI INSEDIABILI PER ZONA DI P.R.G. ZONA P.R.G.					TOTALE	
		iniziativa				
		privata	pubblica			
A.0	zona centro storico di Mestre	183	-			183
A.n	zona centri storici minori della terraferma	189	-			189
BO.1	zona significativa della città giardino di Marghera	6	-			6
B 2		7	-			7
B 2.1		12	-			12
B 3		582	-			582
B/RU	B di ristrutturazione	666	-	400		1.066
B/PU	progetti unitari di comparto	301	-	272		573
C 1.1		2.033	-			2.033
C 1.2		416	-			416
C 1.4		458	-			458
C 2		1.854	-	11.375		13.229
C 2 RS		3.359	-			3.359
RTS	zona mista	1.493	-	400		1.893
E 4		114	-			114
	<b>TOTALE</b>	<b>11.675</b>	<b>12.447</b>	<b>12.447</b>	<b>24.122</b>	<b>24.122</b>
		48%	52%		100%	
	incrementi potenziali connessi alla "Riprogettazione del paesaggio urbano"	5.754	-			5.754
	<b>TOTALE inclusa "Riprogettazione del paesaggio urbano"</b>	<b>17.430</b>	<b>12.447</b>	<b>12.447</b>	<b>29.877</b>	<b>29.877</b>
		58%	42%		100%	

NOTE:

- i nuovi abitanti insediabili nelle zone B, C2 e C2 RS sono stati calcolati scomputando dal volume edificabile complessivo una quota di volume non residenziale mediamente realizzabile pari al 20%.
- l'incremento connesso alla "Riprogettazione del paesaggio urbano" si basa sull'ipotesi di realizzare il 10% della edificabilità potenziale (al netto di una quota del 20% a destinazione non residenziale);



VARIANTE AL P.R.G. PER LA TERRAFERMA  
NUOVI ABITANTI INSEDIABILI PER ZONA DI P.R.G. E PER QUARTIERE

ZONA P.R.G.	INIZIATIVA	QUARTIERI							TOTALE
		8	9	10	11	12	13		
A.0	privata pubblica			183					183
A.n	privata pubblica		17		5	167			189
B0.1	privata pubblica						6		6
B2	privata pubblica			7					7
B2.1	privata pubblica		12						12
B3	privata pubblica	66	166	24	83	138	106		582
B/RU	privata pubblica		208	427			32		667
B/PU	privata pubblica	25	118	70	19	69			301
C1.1	privata pubblica	380	153	129	314	815	242		2.033
C1.2	privata pubblica	16	40	336		24			416
C1.4	privata pubblica	155	138	6	19	83	57		458
C2-C2RS	privata pubblica	911	984	756	777	1.388	497		5.313
E4	privata pubblica	3.340	2.766	607	1.251	2.012	1.300		11.276
RTS	privata pubblica	14			80	20			114
				1.493					1.493
				400					400
TOTALE	privata pubblica	1.567	1.836	3.431	1.298	2.635	1.009		11.774
	pubblica	3.340	2.873	1.225	1.376	2.132	1.402		12.348
Riprogettazione del paesaggio urbano	privata pubblica	1.033	2.159	2.563					5.755
TOTALE GENERALE	privata pubblica totale	2.600	3.995	5.994	1.298	2.635	1.009		17.529
		3.340	2.873	1.225	1.376	2.132	1.402		12.348
		5.940	6.868	7.218	2.674	4.766	2.411		29.877





Si è infine provveduto, ai fini della verifica della dotazione di aree a servizi (standards di quartiere), al calcolo della complessiva *capacità insediativa residenziale teorica di P.R.G.*, secondo i dettami normativi della L.R. 61/1985 (sommando ai nuovi abitanti insediabili, per ciascuna zona territoriale omogenea, il numero maggiore tra i residenti attualmente insediabili e il 75% dei vani abitabili esistenti, con il limite di un abitante a vano).

La base informativa utilizzata è quella dell'Anagrafe della Popolazione al 1997 per la popolazione e del Censimento ISTAT 1991 per le abitazioni, ad eccezione delle aree soggette a piani attuativi vigenti (P.E.E.P., P. di R. e P.L.), ove si è fatto riferimento ai dati di progetto, in modo da tener conto anche degli interventi di più recente realizzazione o in corso di completamento. Da notare che come vani abitabili esistenti si sono utilizzati le stanze in abitazioni occupate, definite dall'ISTAT come "adibite ad abitazione" (con esclusione quindi delle "cucine" e delle stanze adibite "ad altro uso"), nonché le stanze in abitazioni non occupate, sempre secondo le risultanze censuarie.

Tale calcolo è stato esteso, ai fini della verifica generale degli standards, anche agli ambiti di cui alla V. P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, alla Variante per i Centri Storici periferici e alla Variante per la "Città Giardino" di Marghera.

I risultati, suddivisi per zona omogenea di piano, sono esposti nella tabella alle pagine seguenti, che è servita di base per la determinazione del fabbisogno di standards secondo i parametri di legge e la successiva verifica (si rinvia all'elaborato allegato 14 per un'analisi di dettaglio).

# 14 b

## Verifica del dimensionamento

### Sintesi della capacità residenziale teorica per Z.T.O.

Zone di piano	Residenti insediati (1)	Vani abitabili esistenti (2)	75% dei Vani abrit. esistenti	Nuovi abitanti insediabili	Abitanti teorici complessivi
A - CENTRO STORICO DI MESTRE	4.636	7.499	5.624	183	5.807
A - CENTRI STORICI MINORI	928	1.343	1.007	189	1.235
B0.1 - CITTA' GIARDINO MARGHERA	5.882	7.992	5.994	6	6.000
B0.2 - ZONA RES. DA TUTELARE	5.883	8.274	6.206	0	6.378
B 1	19.418	29.875	22.406	0	22.789
B 2	19.382	25.274	18.956	7	20.068
B 2.1	26.494	39.196	29.397	12	29.608
B 3	58.956	77.791	58.343	582	61.658
B DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	0	0	0	1.066	1.066
C1.1	12.235	15.948	11.961	2.033	14.836
C1.2	1.077	1.581	1.186	416	1.635
C1.3	1.163	1.551	1.163	0	1.280
C1.4	5.842	6.660	4.995	458	6.022
C2 E C2 RS	0	0	0	16.589	16.589
VERDE PRIVATO	480	750	563	0	595
PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE	177	212	159	0	177
PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE	152	152	114	0	152
PIANO DI RECUPERO VIGENTE	687	836	627	0	694
P.E.E.P. VIGENTE	8.422	10.121	7.591	0	8.422
B/PU PROGETTI UNITARI	0	0	0	573	573
ZONA MISTA RTS	0	0	0	1.893	1.893
E4	1.264	1.503	1.127	114	1.375
ALTRE ZONE AGRICOLE "E"	5.843	7.847	5.886	0	6.190
ZONE D	530	841	632	0	650
ZONE F	197	368	278	0	293
TERMINAL	52	52	39	0	44
AMBITI DI RIPROG. PAESAGGIO URBANO	0	0	0	5.754	5.754
<b>T O T A L E</b>	<b>179.700</b>	<b>245.666</b>	<b>184.254</b>	<b>29.875</b>	<b>221.783</b>

Note: (1) Dato Anagrafe 1997 elaborato per zone di piano.

(2) Il dato si riferisce alle stanze definite dal Censimento ISTAT come "adibite ad abitazione", con esclusione quindi delle "cucine" e delle stanze "adibite ad altro uso" e corrisponde alle risultanze del 1991, ad esclusione delle zone di Peep vigente, Piano di Recupero vigente e Piano di Lotizzazione vigente, ove si è fatto riferimento ai dati di progetto, essendo gli interventi in corso di completamento all'epoca del Censimento.



## 2.3 LA VERIFICA DEGLI STANDARD

### 2.3.1 La verifica degli standard per servizi di quartiere

La presente Variante conferma ed arricchisce l'impianto del sistema degli standard così come definito prima con il Piano Servizi approvato nel settembre 1991 e poi con la Variante c.d. "alla Residenza" approvata nell'aprile 1998. Le elaborazioni richieste per la verifica del dimensionamento e degli standard sono state pertanto reiterate, seguendo l'impostazione metodologica già sperimentata con la Variante alla Residenza ed improntata ad un'analitica e rigorosa applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. 61/1985. Per maggior dettagli si rinvia agli specifici elaborati 14.1 Verifica del dimensionamento e tabelle e 14.2 Tavole scala 1:5.000.

Ciò premesso, la tabella 14 c sintetizza per ogni zona omogenea relativa a strutture residenziali esistenti e di progetto, il fabbisogno corrispondente al rispettivo numero di abitanti insediabili in termini di standard nei tipi e nelle quantità minime previste dalla L.R. 61/1985. Come si è già detto l'analisi è stata estesa anche agli ambiti di pertinenza delle V. P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, alla Variante per i Centri Storici periferici e alla Variante per la "Città Giardino" di Marghera, in modo da effettuare la verifica per l'intero territorio di terraferma.

La lettura della tabella evidenzia che i 221.783 abitanti complessivamente insediati e insediabili con la presente Variante e con le succitate Varianti, generano un fabbisogno totale di circa 604 ha per servizi (strutture scolastiche fino all'obbligo, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato e parcheggi); si noti che nel suddetto fabbisogno non si è tuttavia conteggiata la quota generata nell'ambito di strumenti attuativi vigenti, in quanto essa viene soddisfatta all'interno dei medesimi.

La tabella 14 e sintetizza invece il bilancio derivante dal confronto tra il fabbisogno anzi descritto e la dotazione di standard previsti dalla Variante. Tale bilancio evidenzia che a fronte del suddetto fabbisogno complessivo di circa 604 ha la dotazione prevista dal presente strumento urbanistico e dalle altre Varianti al P.R.G. considerate è di circa 726 ha con un saldo positivo di circa 119 ha. Tale saldo è a sua volta il risultato di una compensazione tra: un modesto deficit di aree per l'istruzione dell'obbligo (circa 17 ha), ampiamente giustificato dal fatto che gli attuali standard sono riferiti alla struttura per età della popolazione tipica degli anni del boom demografico postbellico, un sostanziale equilibrio tra dotazione e fabbisogno per le attrezzature di interesse comune (+9,1 ha), un contenuto avanzo per i parcheggi (3,5 ha) e un sostanzioso surplus di parco-gioco-sport.

La tabella evidenzia inoltre che l'insieme delle attrezzature esistenti (307 ha), che costituiscono perciò il patrimonio di servizi di base di cui i cittadini già usufruiscono, e' pari al 42 % rispetto alle previsioni complessive (726 ha), mentre rispetto al fabbisogno complessivo (604 ha) esso risulta pari al 51%. Se infine tale raffronto viene eseguito sul numero degli abitanti corrispondenti alla capacità insediativa teorica attuale (179.700), che, con uno standard minimo generalizzato di 29,0 mq./ab generano un fabbisogno



di circa 521 ha per attrezzature, esso risulta soddisfatto per una quota pari al 59%

Infine si richiama il fatto che la presente verifica degli standard non riguarda quelli connessi agli insediamenti produttivi, in considerazione del fatto che essi vengono di norma soddisfatti attraverso le specifiche prescrizioni per le zone di tipo D. In ogni caso la Variante al P.R.G. per Porto Marghera ha evidenziato come nell'ambito della zona industriale esista (a seguito appunto dell'adozione del suddetto strumento urbanistico avvenuta nel novembre del 1995) un saldo positivo di ben 209 ha tra dotazione di aree a standard per le attività produttive (SP) e il relativo fabbisogno.

#### **2.4 La verifica degli standard a scala urbana e territoriale**

Per quanto concerne infine gli standards previsti per le attrezzature a scala urbana e territoriale quali l'istruzione superiore all'obbligo, le attrezzature sanitarie e i parchi territoriali, la presente Variante (nonchè la V. P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, la Variante per i Centri Storici periferici e la Variante per la "Città Giardino" di Marghera) prevedono una dotazione complessiva di circa 807 ha suddivisi tra 76 ha corrispondenti ad attrezzature esistenti e 731 ha corrispondenti ad attrezzature di progetto, tra quest'ultime si segnalano le previsioni di 30 ha per nuove attrezzature sanitarie, 59 ha per lo sport e spettacolo, 361 ha per il verde urbano attrezzato, 178 ha per il verde territoriale a bosco e 71 ha per il verde dei forti. Per quanto non sia molto corretto un raffronto tra la dotazione di servizi di scala comunale e sovracomunale e il fabbisogno generato dagli abitanti teoricamente insediabili in una parte del territorio del Comune di Venezia, applicando i parametri del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento si evidenzia per la Terraferma un saldo complessivo attivo pari a ben 397 ha

# V. P.R.G. PER LA TERRAFERMA

14 C		Verifica del dimensionamento										
Zone di piano		Quantificazione del fabbisogno di aree per servizi di quartiere										
Abitanti teorici	Istruzione (a)	Interes. com. (b)	Totale (a) + (b)	Parco (c)	Parcheggio (d)	TOTALE						
mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
A - CENTRO STORICO DI MESTRE	5.807	26.132	4.50	26.132	9,00	52.263	15,00	87.105	20.325	27,50	159.693	
A - CENTRI STORICI MINORI	1.235	5.558	4,50	5.558	9,00	11.115	15,00	18.525	4.323	27,50	33.963	
B0.1 - CITTA' GIARDINO MARGHERA	6.000	27.000	4,50	27.000	9,00	54.000	15,00	90.000	21.000	27,50	165.000	
B0.2 - ZONA RES. DA TUTELARE	6.378	28.701	4,50	28.701	9,00	57.402	15,00	95.670	22.323	27,50	175.395	
B 1	22.789	102.551	4,50	102.551	9,00	205.101	15,00	341.835	113.945	29,00	660.881	
B 2	20.068	90.306	4,50	90.306	9,00	180.612	15,00	301.020	100.340	29,00	581.972	
B 2.1	29.608	133.236	4,50	133.236	9,00	266.472	15,00	444.120	148.040	29,00	858.632	
B 3	61.658	277.461	4,50	277.461	9,00	554.922	15,00	924.870	308.290	29,00	1.788.082	
B DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	1.066	4.797	4,50	4.797	9,00	9.594	15,00	15.990	5.330	24,00	30.914	
C1.1	14.836	66.762	4,50	66.762	9,00	133.524	15,00	222.540	74.180	29,00	430.244	
C1.2	1.635	7.358	4,50	7.358	9,00	14.715	15,00	24.525	8.175	29,00	47.415	
C1.3	1.280	5.760	4,50	5.760	9,00	11.520	15,00	19.200	6.400	29,00	37.120	
C1.4	6.022	27.099	4,50	27.099	9,00	54.198	15,00	90.330	30.110	29,00	174.638	
C2 E C2 RS	16.589	74.651	4,50	74.651	9,00	149.301	18,00	298.602	82.945	27,00	530.848	
VERDE PRIVATO	595	2.678	4,50	2.678	9,00	5.355	15,00	8.925	2.083	27,50	16.363	
PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIGENTE	177	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PIANO PARTICOLAREGGIATO VIGENTE	152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PIANO DI RECUPERO VIGENTE	694	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
P.E.E.P. VIGENTE	8.422	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
B/PU PROGETTI UNITARI	573	2.579	4,50	2.579	9,00	5.157	15,00	8.595	5,00	29,00	16.617	
ZONA MISTA RTS	1.893	8.519	4,50	8.519	9,00	17.037	15,00	28.395	5,00	29,00	54.897	
E4	1.375	6.188	4,50	6.188	9,00	12.375	15,00	20.625	5,00	29,00	39.875	
ALTRE ZONE AGRICOLE "E"	6.190	20.118	3,25	20.118	6,50	40.235	-	-	-	6,50	40.235	
ZONE D	650	2.925	4,50	2.925	9,00	5.850	15,00	9.750	5,00	29,00	18.850	
ZONE F	293	1.319	4,50	1.319	9,00	2.637	15,00	4.395	5,00	29,00	8.497	
TERMINAL	44	198	4,50	198	9,00	396	15,00	660	5,00	29,00	1.276	
AMBITI DI RIPROG. PAESAGGIO URBANO	5.754	25.893	4,50	25.893	9,00	51.786	15,00	86.310	5,00	29,00	166.866	
<b>TOTALE</b>	<b>221.783</b>	<b>947.784</b>		<b>947.784</b>		<b>1.895.567</b>		<b>3.141.987</b>		<b>1.000.718</b>	<b>6.038.272</b>	

Note: - Nel fabbisogno di aree non è compreso quello relativo agli strumenti attuativi vigenti in quanto esso viene soddisfatto all'interno dei medesimi.

- L'incremento degli abitanti teorici connesso alla "Riprogettazione del paesaggio urbano" si basa sull'ipotesi di realizzare il 10% dell'edificabilità potenziale complessiva (al netto di una quota del 20% a destinazione non residenziale)
- La quota di fabbisogno complessivamente generata dagli abitanti teorici in aree agricole "E" diverse da "E1" (6.5 mq/ab) e stata ripartita tra "istruzione" e "attrezzature di interesse comune"



# V. P.R.G. PER LA TERRAFERMA

**14 e**

## Verifica del dimensionamento

### Dotazione complessiva di aree per servizi di quartiere (mq)

Destinazione di piano	Superficie esistente	Superficie di progetto:		Sup. totale	Fabbisogno	Saldo
		nel P.R.G.	primari str.att. secondari str.att.			
ISTRUZIONE (a)	755.117	27.432	0	782.549	947.784	-165.235
ATTR. INTERESSE COMUNE (b)	494.838	381.965	0	1.039.027	947.784	91.244
PARCO,GIOCO,SPORT (c)	1.511.091	1.417.839	15.320	4.404.270	3.141.987	1.262.283
PARCHEGGI (d)	308.691	633.373	93.810	1.035.874	1.000.718	35.157
<b>TOTALE</b>	<b>3.069.736</b>	<b>2.460.609</b>	<b>109.130</b>	<b>7.261.720</b>	<b>6.038.272</b>	<b>1.223.449</b>

Note: - nelle superfici esistenti e di progetto sono conteggiate, oltre alle zone destinate a servizi di quartiere perimetrare nella tav.14.2, quelle individuate all'interno del perimetro: della V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre adottata con deliberazione C.C. del 19/20.12.1991 n°445; della V.P.R.G. per le Z.T.O. "A" dei Centri Storici periferici adottata con deliberazione C.C. del 19/20.09.1994 n° 176 e della V.P.R.G. per la "Città Giardino" di Marghera con deliberazione del C.C. del 19/20.09.1994 n°175.

- nelle superfici esistenti a parcheggio, sono conteggiate anche le aree per la sosta degli autoveicoli situate su spazi non individuati negli strumenti urbanistici con tale specifica destinazione.
- la quota di fabbisogno complessivamente generata dagli abitanti teorici in aree agricole "E" diverse da "E1" (6,5 mq/ab) è stata ripartita tra "istruzione" e "attrezzature di interesse comune"
- le superfici a standard incluse nel perimetro delle C2 RS, che compaiono nella tab. 14.1d con nota (3), sono state conteggiate nella colonna relativa agli standard secondari previsti dagli strumenti attuativi
- non sono stati considerati i fabbisogni generati dalle zone D in quanto essi vengono soddisfatti all'interno delle medesime in base alle prescrizioni normative



## V. P.R.G. PER LA TERRAFERMA

### 14 g Verifica del dimensionamento Dotazione complessiva di aree per servizi sovracomunali (mq)

Destinazione di piano	Sup. esistente	Sup. di progetto	Sup. totale
ISTRUZIONE SUPERIORE	345.243	33.854	379.097
ATTREZZATURE SANITARIE	37.137	298.367	335.504
PARCO TERRITORIALE	380.060	6.976.952	7.357.012
di cui:	61.337	588.561	649.898
Sport e spettacolo	146	156.109	156.255
Verde urbano	2.557	3.605.515	3.608.072
Verde urbano attrezzato	141.432	1.779.679	1.921.111
Verde territoriale a bosco		137.709	137.709
Verde urb. per lo svago e il tempo libero	174.588	709.379	883.967
Verde dei forti			
<b>TOTALE</b>	<b>762.440</b>	<b>7.309.173</b>	<b>8.071.613</b>

pag. 79





### 3. LA TUTELA DEGLI INSEDIAMENTI

3.1. Le politiche della tutela ambientale si sviluppa nella presente Variante attraverso una gamma di prescrizioni che interessano molteplici elementi fisici del tessuto insediativo mestrino che si basano su sul recepimento dei vincoli ex L. 1089/39, L. 1497/39 e L. 431/85, sia sull'estensione dello spirito e degli orientamenti derivanti dalla legislazione che sono stati concretizzati attraverso puntuali analisi territoriali riguardanti sia i caratteri di rilevanza paesistica e ambientale dei suoli che le peculiarità storico - testimoniali dei complessi edilizi. Tali elaborazioni, le cui sintesi propositive costituiscono allegati alla presente relazione, vengono tradotti nella Variante attraverso quattro ambiti di interesse:

- il primo è relativo a quelle parti del territorio in cui il paesaggio agrario è arricchito da elementi fisici di elevata valenza paesistica, come i corsi d'acqua (fiumi e canali) o la tessitura dei terreni agricoli in cui le coltivazioni si alternano ad un insieme sistematico di elementi arbustivi (macchie, filali ecc.), il cui livello di tutela è definito attraverso le prescrizioni relative alle "zone E di pregio ambientale";

- il secondo è relativo a quelle parti del territorio che costituiscono la fascia di relazione tra la città e la campagna. Tali ambiti hanno una particolare valenza che deriva sia dalla mancata compresenza di molteplici funzioni insediate (l'attività agricola, la residenza le attività economiche) che definiscono queste, pur nella prevalenza rurale, aree di "filtro" con la città in cui va preservata la possibilità di mantenere inalterati gli elementi spaziali e compositivi rimasti, sia dalla esigenza di tutelare una potenziale riserva di risorse future per la città. Il livello di tutela per tali aree è costituito dalle prescrizioni relative alla "zona E di cintura urbana".

- Il terzo è relativo ai caratteri dell'insediamento urbano con particolare riferimento a quello residenziale che si sviluppa secondo due categorie di elementi: quella relativa ai pregi storici e compositivi di parti del tessuto insediativo costituiti dall'insieme integrato di strade, arredo urbano, vegetazioni, edifici, il cui livello di tutela è costituito dalle prescrizioni che la Variante prevede per le zone B4, quella relativa a singoli edifici il cui livello di tutela è costituito dalle prescrizioni che la Variante prevede per gli edifici con intervento edificato.

A tale proposito il criterio utilizzato nella analisi che ha portato alla individuazione dei manufatti da assoggettare alle sopradette prescrizioni, fa riferimento agli indirizzi che contraddistinguono complessivamente la politica urbanistica delle varie zone omogenee individuate dalla Variante.

Infatti la politica delle zone omogenee di completamento, di ristrutturazione e di espansione è improntata, con l'eccezione della tutela prevista per il tessuto urbanistico per le zone B4, alla volontà di riqualificazione urbana, da attuarsi con diffusi interventi di sostituzione

o di realizzazione di nuovi "soggetti" architettonici e tipologici, nella quale perciò le influenze derivanti dalle strutture preesistenti vanno riferite agli elementi di rilevante valore architettonico o testimoniale, come, per esempio, nel caso degli edifici "specialistici" da riconvertire (strutture industriali, militari etc).



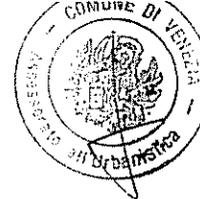
Per contro nelle zone non urbane, cioè le zone rurali, la politica di sostanziale cristallizzazione, corrispondente alla applicazione della L.R. 24/85 integrata con l'individuazione delle zone E di tutela ambientale e di cintura urbana, indirizza ad una estensione dei criteri di individuazione anche ad edifici o complessi edilizi di rilievo testimoniale anche se di limitato pregio architettonico

Complessivamente il patrimonio edilizio oggetto di analisi è costituito da circa 1500 edifici o complessi tra i quali sono stati individuati con intervento codificato 606 edifici o complessi edilizi fanno parte integrante della classificazione i manufatti soggetti al vincolo monumentale ai sensi della L. 1089/39

**3.1.2.** Particolare rilievo va attribuito agli elementi conoscitivi acquisiti ed ai parametri di valutazione individuati per l'analisi degli edifici di valore storico - testimoniale in quanto per gli altri ambiti di interesse, descritti nel precedente paragrafo, si fa riferimento al "Progetto Ambiente" allegato alla presente relazione nonché al precedente cap 21. "Evoluzione storica del sistema urbano"

Metodologia di indagine. le costruzioni, i complessi edilizi o le aggregazioni edilizie di interesse storico della terraferma sono stati schedati raccogliendo per essi i principali dati fisici e funzionali e documentandoli fotograficamente. La scheda di indagine raccoglie le seguenti informazioni:

- individuazione dell'edificio o degli edifici nella carta aerofotogrammetrica alla scala 1.5000,
- localizzazione: indicazione del quartiere, del numero progressivo dell'edificio per quartiere, della località e della via,
- presenza di vincoli: indicazione degli edifici, o delle aree su cui insistono gli edifici, vincolati ex L. 1089/1939, ex L. 1497/1939 o ex L. 431/1985 (art. 1. fascia di 150 ml dagli argini dei corsi d'acqua iscritti nelle elenchi regionali),
- datazione: riconoscimento della presenza dell'edificio nei catasti storici (catasto austriaco del 1838-1841, catasto austro-italiano del 1846-1929; catasto italiano del 1930),
- tipologia edilizia: classificazione dell'edificio sulla base delle famiglie tipologiche di cui al successivo paragrafo "Indagine tipologica",
- categoria funzionale attuale: indicazione dell'attuale destinazione d'uso dell'edificio (residenza, produzione agricola, produzione manifatturiera, artigianato, usi collettivi, commercio, funzioni specialistiche),
- stato di trasformazione: riconoscimento del grado di permanenza dei caratteri tipologici e storico - artistici originari (edificio di particolare rilevanza storico - architettonica che conserva l'impianto edilizio



originario; edificio che conserva l'impianto edilizio originario; edificio parzialmente o totalmente ristrutturato, presenza di superfetazioni, cioè corpi edilizi aggiunti in contrasto con l'edificio storico);

- stato di conservazione: riconoscimento dello stato di degrado fisico (buono, medio o cattivo stato di conservazione dell'edificio),
- utilizzo: grado di utilizzo dell'edificio (occupato, parzialmente utilizzato, non utilizzato),
- consistenza fisica: numero dei piani dell'edificio,
- principali caratteri morfologici relativi alle aree di pertinenza esterne all'edificio: presenza di parco storico, giardino storico, parco o giardino (privi di valenze ambientali o naturalistiche), area incolta, area agricola, orto, cortile,
- note: altre informazioni generali (inserimento dell'edificio all'interno dei nuclei storici oggetto della V. PRG dei centri storici, proposta di vincolo dell'edificio da parte della competente Soprintendenza ai BB AA AA ecc.).

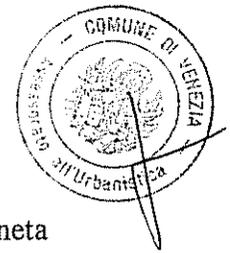
La rilevazione fotografica, risalente agli anni 1982-85, documenta le facciate esterne degli edifici, gli elementi architettonici di rilievo, le caratteristiche degli spazi esterni pertinenti. La scheda riporta la fotografia relativa, generalmente, alla facciata principale o a quella meglio conservata.

Gli edifici e i complessi edilizi isolati di interesse storico della Terraferma veneziana fanno riferimento a 13 famiglie tipologiche.

- le ville (V)
- le barchesse (B)
- gli oratori (O)
- le abitazioni rurali con il rustico compreso all'interno del corpo di fabbrica (R11)
- le abitazioni rurali con il rustico contiguo (R12)
- i rustici autonomi staccati dalle abitazioni (R2)
- le abitazioni rurali autonome con rustici staccati (R3)
- le abitazioni monofamiliari o plurifamiliari extra urbane (R4)
- le ville con caratteristiche rurali (VR)
- le case a schiera (SC)
- i casoni lagunari (CA)
- gli edifici specialistici: chiese, molini, edifici di posta, impianti manifatturieri, ecc. (SP)
- gli edifici militari: forti, batterie, ecc. (FB)

Le schede allegate descrivono i principali caratteri tipologici ed edilizi di ciascuna famiglia.

Vengono di seguito riportati i caratteri descrittivi e alcuni esempi fotografici per ciascuna delle citate famiglie tipologiche.



**VILLA (V) - BARCHESSE (B) - ORATORI (O)**

La "Villa veneta" è una costruzione isolata che segna la campagna veneta localizzandosi lungo i principali percorsi di connessione tra Venezia e la Terraferma, sia stradali (Terraglio, via Castellana, via Miranese, ecc) che acquei (Riviera del Brenta)

La villa si integra nella campagna attraverso la mediazione dei giardini e dei parchi che la circondano: essa si protende, attraverso portici e fabbriche secondarie, nella natura assumendo, come dati progettuali, gli incentivi topografici e naturalistici, fino all'immersione dell'architettura nel panorama circostante.

La "villa" è un complesso edilizio articolato, generalmente integrato da una serie di corpi di fabbrica minori ad essa connessi. l'oratorio, le barchesse organizzate come prolungamenti orizzontali ottenuti con porticati, le foresterie ecc. Il corpo edilizio principale presenta caratteri architettonici e tipologici simili a quelli del "palazzo" veneziano: presenta generalmente tre piani (piano terra, primo piano e secondo piano), di cui il secondo gerarchizzato rispetto al "piano nobile" (1° p.).

L'organizzazione della pianta e del prospetto è tripartita, con l'elemento centrale, corrispondente al salone passante, segnato in facciata da una polifora e da elementi architettonici di rilievo che incorniciano le aperture. in molti casi, il coronamento del corpo centrale è sopraelevato e timpanato.

La "villa" comincia a segnare il territorio della Repubblica Veneta a partire dal XVI secolo, come risultato dell'attenzione della classe mercantile e aristocratica veneziana all'investimento terriero

Essa appare pertanto come il risultato edilizio del rinnovato interesse per lo sfruttamento agricolo del territorio: è pertanto "casa di villeggiatura", ma anche luogo di produzione con tutti i servizi connessi all'attività contadina (scuderie, fienili, porticati, ecc).

La villa presenta una gamma articolata di modelli edilizi, caratterizzati dall'originaria destinazione d'uso e dalla presenza di elementi architettonici e artistici di rilievo.

In epoca più tarda (sec. XIX) la "villa" assume una caratterizzazione edilizia e sociale diversa. Essa acquista, infatti, i caratteri della semplice costruzione isolata per la borghesia cittadina, che, succeduta alla nobiltà, si orienta verso forme più dimesse di residenza extraurbana: dimore quadrate o rettangolari con modesti apparati decorativi, che conservano, comunque, a livello formale, il riferimento alle più prestigiose costruzioni preottocentesche. I porticati sono quasi totalmente assenti e con essi ogni carattere di monumentalità.

La novità ottocentesca nel campo delle ville si rileva nel modo di trattare i giardini e i parchi, che ripropongono il gusto per la "natura" libera e romantica, non condizionata dall'opera di trasformazione e regolarizzazione dell'uomo. I parchi e i giardini, che possono essere modesti scoperti o più prestigiose sistemazioni a verde, costituiscono oggi importanti elementi di valore ambientale.

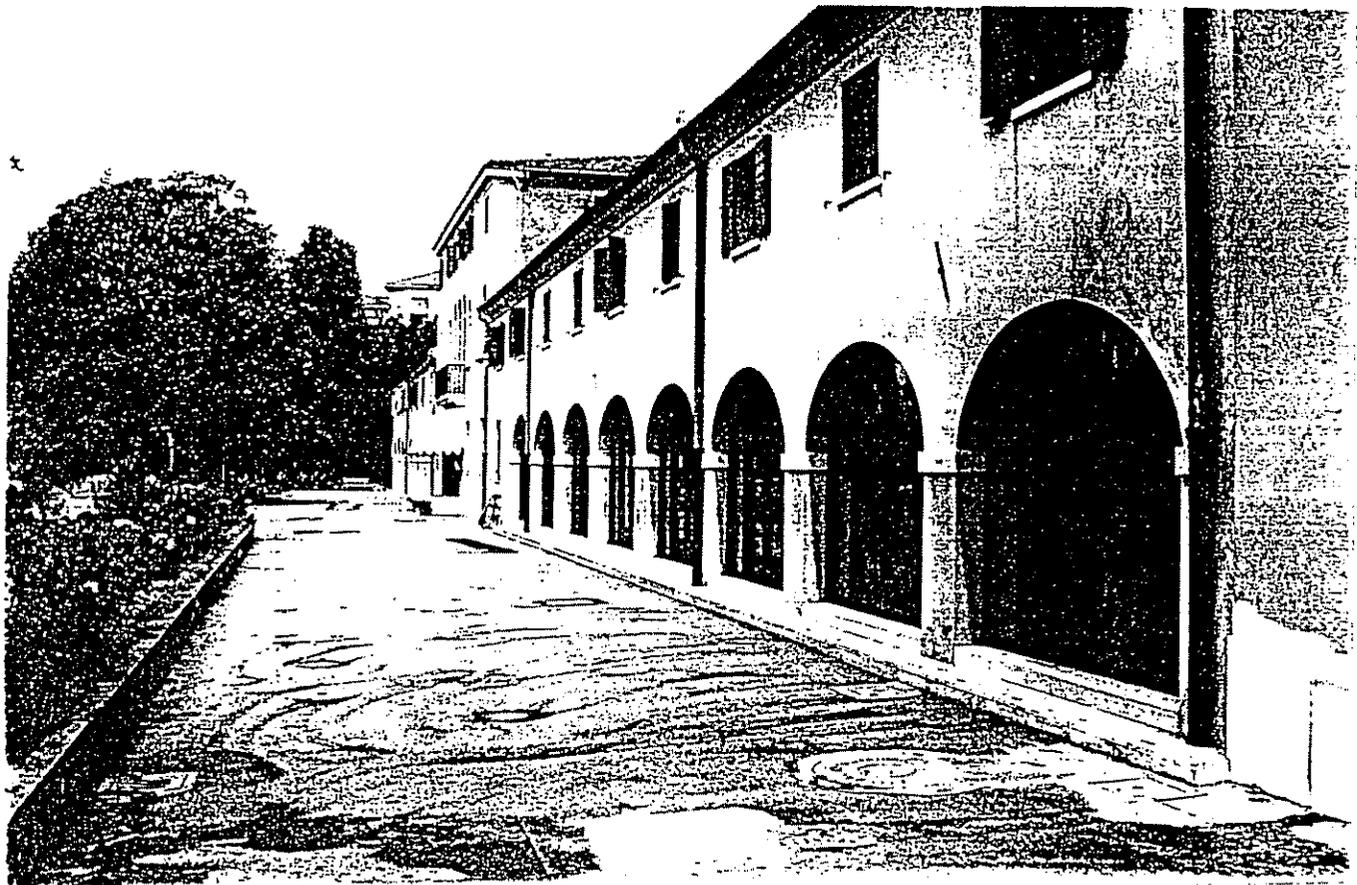
REPERTORIO TIPLOGICO

TIPO EDILIZIO V-B- Villa con barchessa

Q. 14

EDIFICIO n. 1

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Villa S. Elena lungo la Castellana, riferibile ai modelli classici della "Villa Veneta".

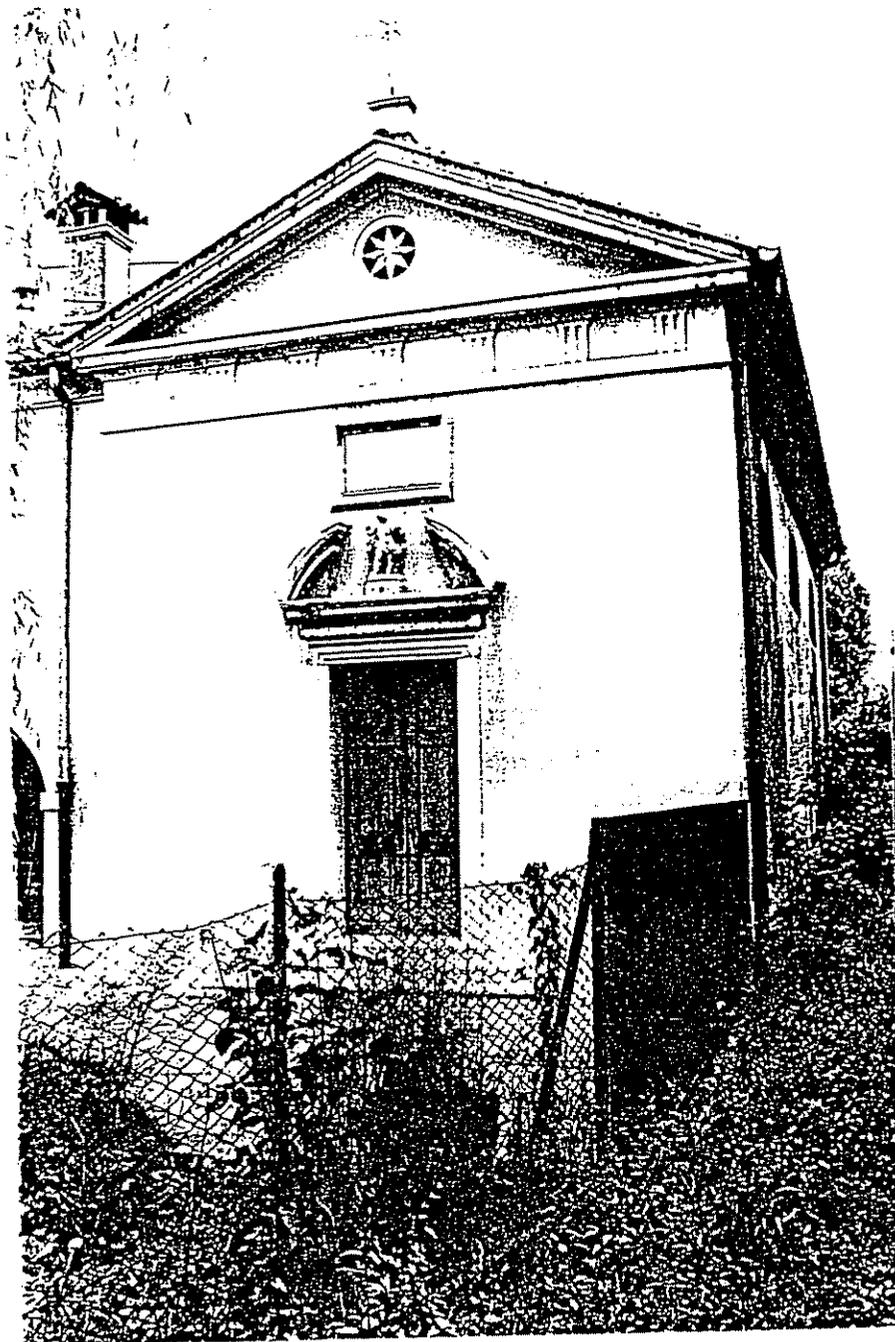
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO O-ORATORIO

Q. 14

EDIFICIO n. 1

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Oratorio di Villa S.Elena lungo la Castellana.

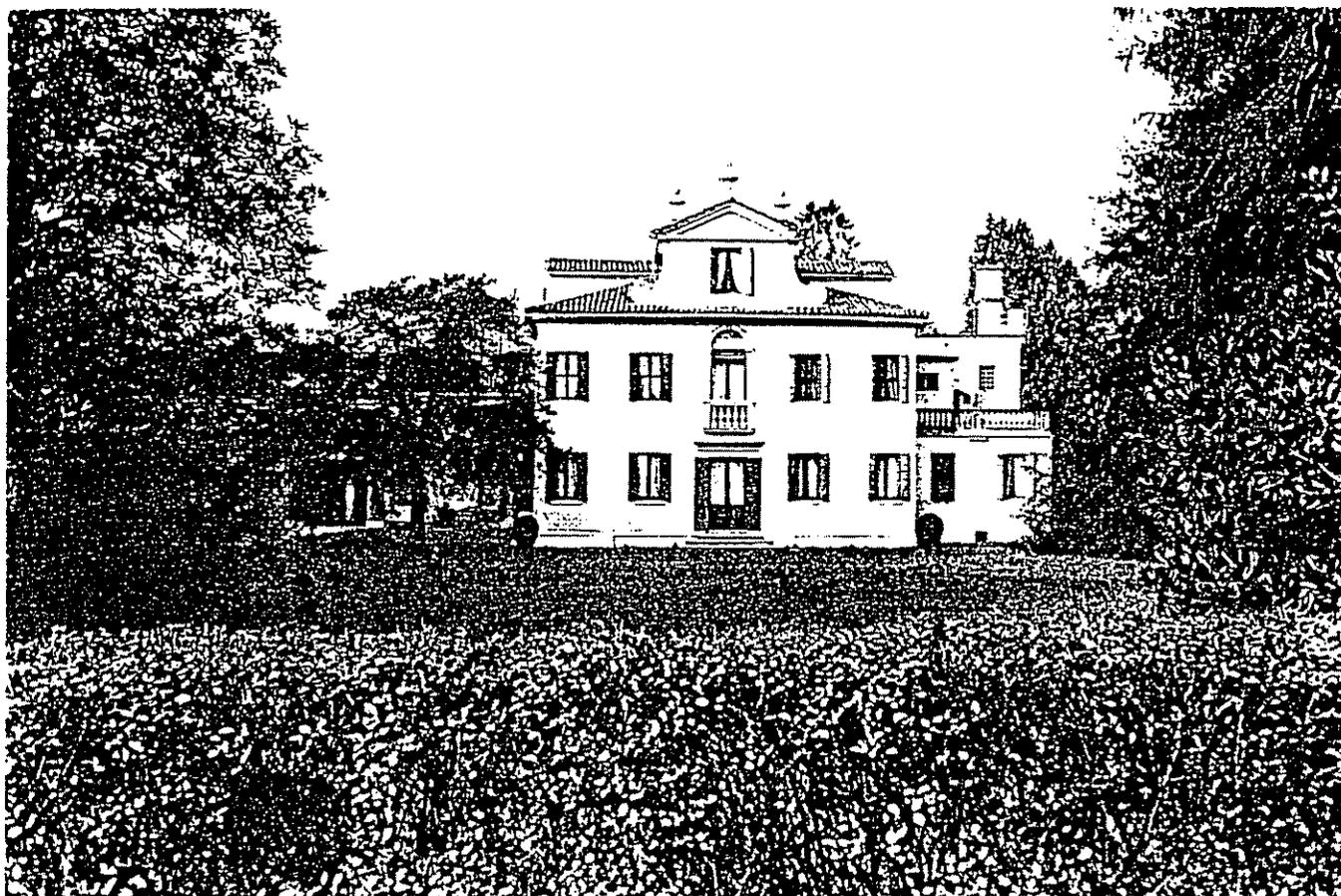
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO V-Villa

Q. 12

EDIFICIO n.8

Documentazione fotografica



Descrizione generale



## ABITAZIONI RURALI CON RUSTICO (R.1.1 E R.1.2)

- ABITAZIONI RURALI CON ANNESSO RUSTICO IN UN UNICO CORPO DI FABBRICA (R.1.1.1)

- ABITAZIONI RURALI CON ANNESSO RUSTICO CONTIGUO (R.1.2)

L'organizzazione delle case di questo tipo è caratterizzata dalla contiguità delle parti destinate all'abitazione e al lavoro

Queste parti possono variare nella dimensione e nel rapporto reciproco, essere comprese sotto un unico tetto o sotto tetti sfalsati e di diversa altezza, aver caratteri costruttivi unitari o differenziati.

Sono riconoscibili infatti due modelli tipologici diversi.

R 1.1 - Nel primo modello tipologico il lato a mezzogiorno si apre con una serie di arcate continue a pieno sesto, relazionate alle destinazioni d'uso dei locali retrostanti, unificando, all'interno di un unico corpo di fabbrica, la parte abitativa e la parte rustica delle costruzioni

Gli archi possono avere dimensione diversa in corrispondenza dell'abitazione e del rustico. In alcuni casi di costruzioni molto modeste le arcate sono sostituite da un'apertura centrale rettangolare con architrave ligneo

I tipi edilizi piu' semplici, riferibili a questo modello, sono caratterizzati da un corpo di fabbrica di ridotte dimensioni (mt. 10 x6 circa) con la facciata a mezzogiorno segnata da un'unica apertura centrale ad arco, che organizza simmetricamente gli altri fori e che immette in un vano di servizio e di distribuzione alle stanze e alla stalla. Queste costruzioni si sviluppano su due piani (pt. e 1° p.) e possono avere corpo semplice o, piu' raramente, corpo doppio, con il fronte principale a sud prospettante sull'aia. Le bucaure sono generalmente organizzate secondo tre allineamenti, di cui quello centrale corrispondente al portico, esse sono di dimensioni contenute e limitate allo stretto indispensabile, di dimensioni piu' ridotte quelle collocate sul fronte posteriore. La copertura è a due falde con rivestimento in coppi di laterizio.

Sono presenti casi di abitazioni, riferite a quest'ultimo modello, con due aperture ad arco accostate, collocate al centro, che segnano la composizione della facciata

R 1.2 - Nel secondo modello tipologico la parte rustica e la parte abitativa sono organizzate linearmente, generalmente a est la prima e ad ovest la seconda. Esse risultano distinte e autonome, oltre che a livello funzionale, a livello planimetrico, di altezza dei corpi di fabbrica e di composizione della facciata.

Le due parti giustapposte presentano infatti caratteri diversi: la parte residenziale presenta generalmente due piani (pt. e 1° p.) e un sottotetto che funge da granaio areato da basse finestre, ricavate appena sopra il secondo solaio. la parte a rustico presenta, invece, una struttura aperta con pilastri in muratura o arconi a tutto sesto.

L'annesso rustico, nei tipi piu' antichi, si colloca linearmente rispetto alla parte abitativa e risulta caratterizzato dalle aperture ad arco, evidenziando la derivazione dai precedenti modelli tipologici (riferibili ai tipi R.1.1.) Nei tipi successivi, diventa piu' marcata la distinzione tra le due parti: il rustico, completamente autonomo, viene a collocarsi ortogonalmente rispetto all'abitazione, sopravanzando dal filo dell'edificio residenziale di qualche metro, con una tettoia costituita da pilastri in muratura.

Le facciate delle abitazioni risultano estremamente spoglie, con le aperture a mezzogiorno impostate su una serie di regolari allineamenti, raramente le finestre

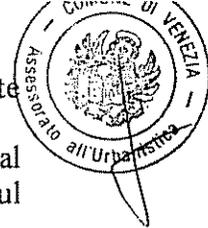
hanno cornici e davanzali di pietra e il tetto, sporgente di 40/50 cm., è molte volte privo di gronda.

Elemento di caratterizzazione è il camino alla "vallesana", sormontato dal caratteristico comignolo, che sporge dalla facciata, generalmente quella laterale sul lato ovest

L'annesso rustico contiguo all'abitazione si sviluppa in genere su due piani, uniti a sud da un grande portico sul quale prospettano a piano terra, con porte e finestre di dimensione conforme alle funzioni, cantina, stalla e deposito attrezzi e, al primo piano, con grandi aperture, il fienile. A nord sono collocate solo piccole finestre per la stalla e la cantina e trame di piccoli fori ricavati nel tessuto della muratura per l'aerazione del fienile.

Non raro il caso in cui i portici a doppia altezza vengono occupati in parte o del tutto da solaio e tamponature per ampliare lo spazio di magazzinaggio al 1° piano, a scapito dell'efficienza delle operazioni di lavoro che il portico doveva garantire in qualunque condizione di tempo.

Le coperture dei due corpi edilizi è sempre a due falde con rivestimento in coppi di laterizio.



REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO R.1.1.-Abitazione rurale con rustico compreso nel  
corpo di fabbrica

Q.14

EDIFICIO n.71

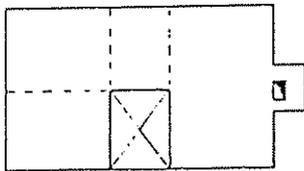
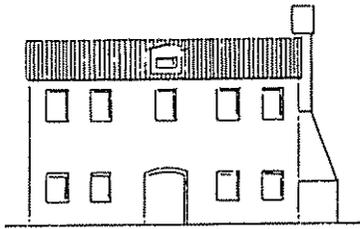
Documentazione fotografica



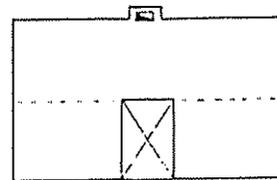
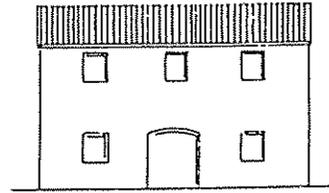
Descrizione generale

Abitazione rurale con rustico compreso nel corpo di fabbrica, con successivo addossamento laterale di un corpo di fabbrica.

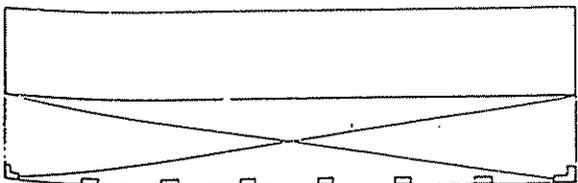
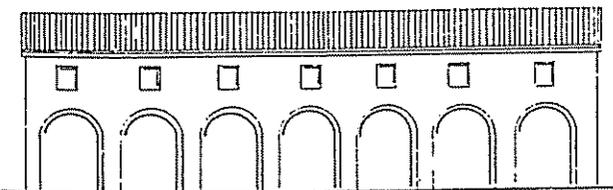
TIPO EDILIZIO: Abitaz. rurale con rustico  
 Q. Cavallino Edificio n. 82



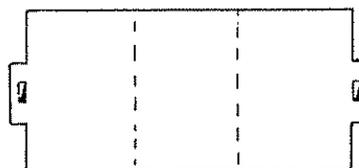
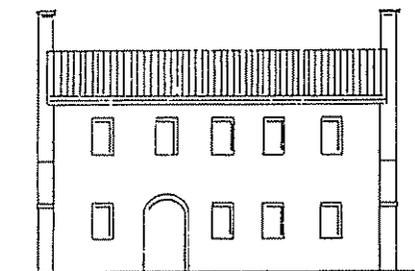
TIPO EDILIZIO: Abitaz. rurale con rustico  
 Q. Malcontenta Edificio n. 6



TIPO EDILIZIO: Abitaz. rurale con rustico  
 Q. Edificio n.

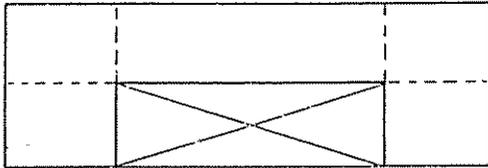
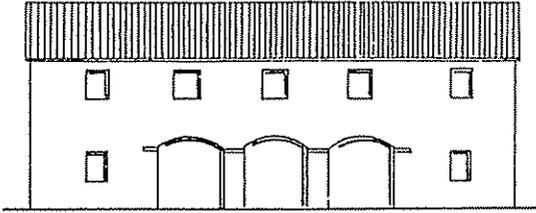


TIPO EDILIZIO:  
 Q. Cipressina-Zelarino Edificio n. 59

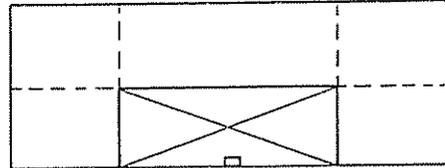
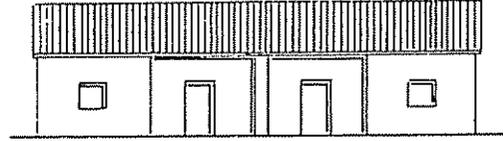




TIPO EDILIZIO: R.1.1.-Abitaz.rurale con rustico  
Q. Chirignago-Gazzera Edificio n. 7



TIPO EDILIZIO: R.1.1.-Abitaz. rurale con rustico  
Q. Marghera-Catene Edificio n. 11



TIPO EDILIZIO:

Q.

Edificio n.

TIPO EDILIZIO:

Q.

Edificio n.

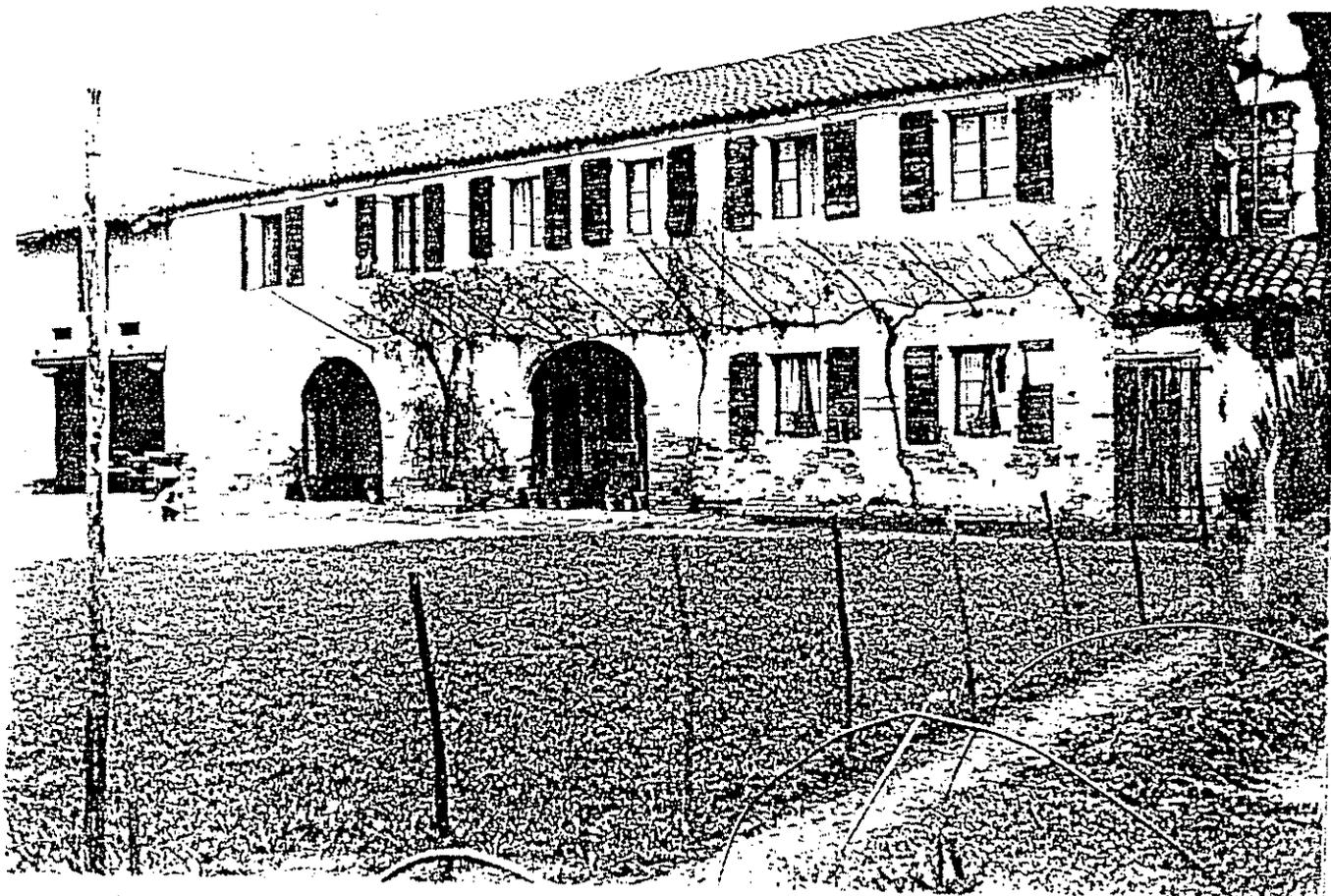
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO R.l.l.-Abitazione rurale con il rustico compreso  
nel corpo di fabbrica

Q. 12

EDIFICIO n.22

Documentazione fotografica

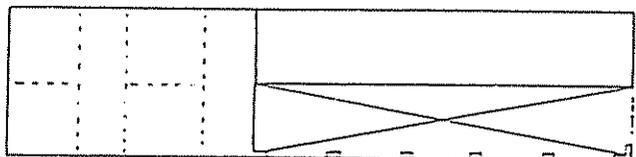
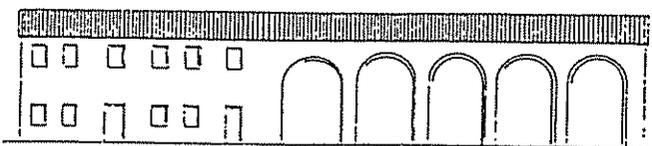


Descrizione generale

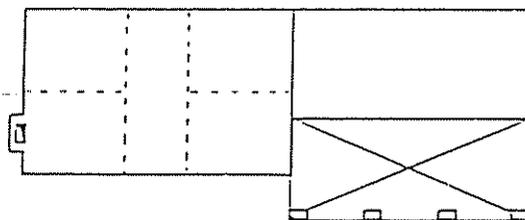
Abitazione rurale con portico continuo, in parte tamponato (lato dx) e aggiunte successive.



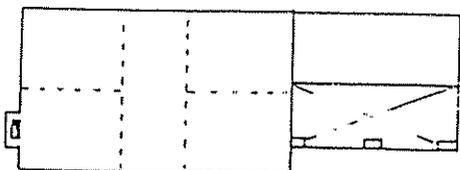
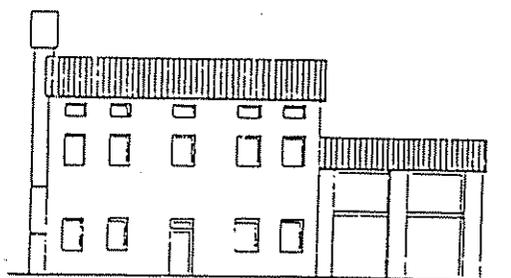
TIPO EDILIZIO: Abitaz. rurale con rustico contiguo  
 Q. Malcontenta Edificio n. 19



TIPO EDILIZIO: Abitaz. rurale con rustico contiguo  
 Q. Chirignago-Gazzera Edificio n. 66



TIPO EDILIZIO: Abitaz. rurale con rustico contiguo  
 Q. Cavallino Edificio n. 97



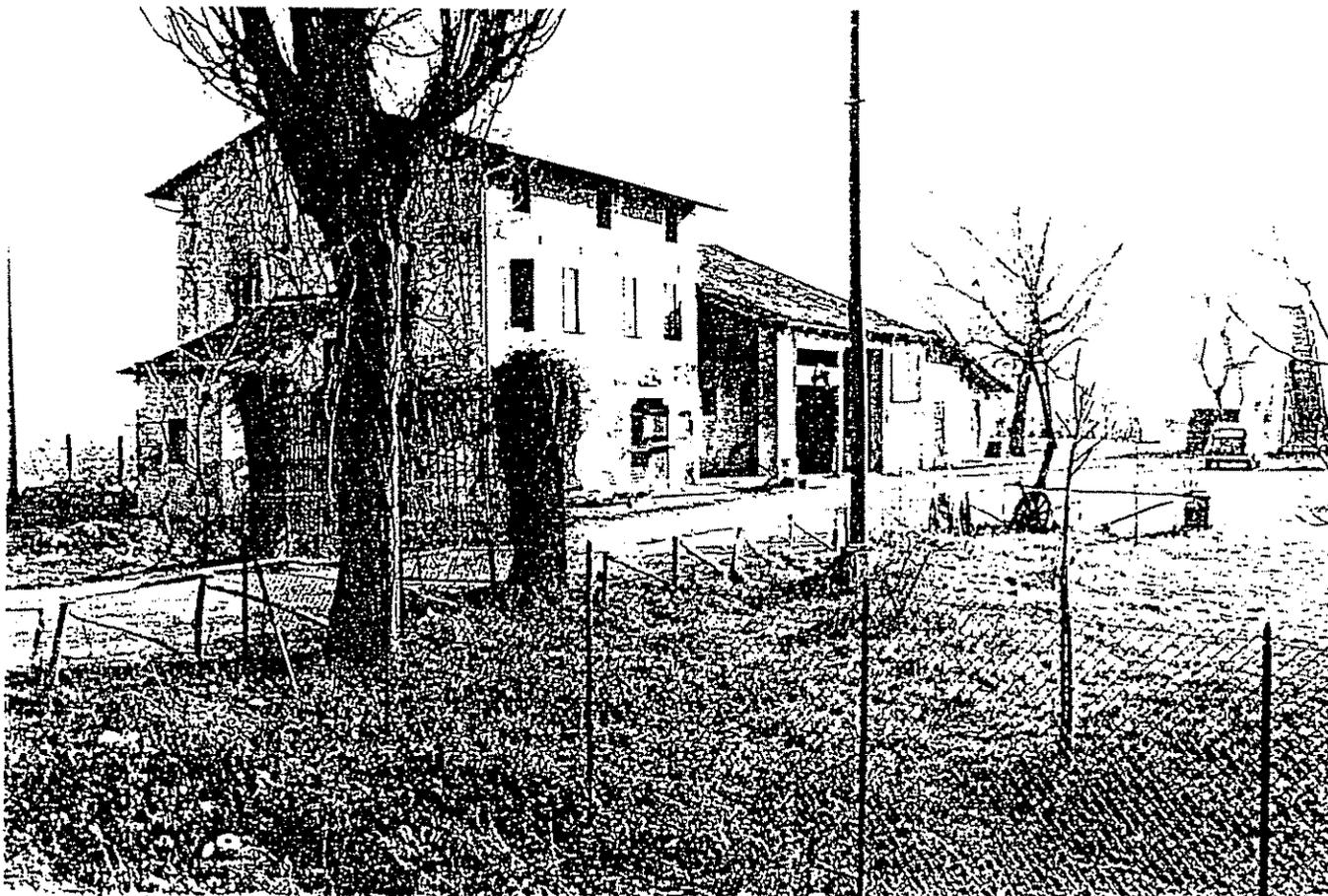
TIPO EDILIZIO:  
 Q. Edificio n.

REPERTORIO TIPOLOGICO

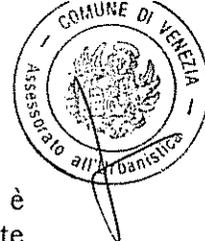
TIPO EDILIZIO R.1.2.-Abitazione rurale con annesso rustico contiguo Q.10

EDIFICIO n.6

Documentazione fotografica



Descrizione generale



## ANNESI RUSTICI STACCATI DALLE ABITAZIONI (R.2)

Il rustico senza abitazione, quando non appartiene ad un complesso aziendale in cui è presente anche la residenza, è cio' che resta di un'azienda organizzata per unità distinte e specializzate, andata distrutta, oppure un episodio di un programma costruttivo interrotto

A differenza di altre regioni infatti, in territorio veneziano, i sistemi di conduzione agricola hanno dato luogo ad insediamenti tendenti all'autonomia aziendale e, quindi, alla polifunzionalità.

La sua organizzazione a volte, rispecchia quella del rustico annesso all'abitazione (R.1.2) con alcune differenze riguardo.

- l'orientamento del portico, che meno di frequente è rivolto a sud,
- la presenza di due portici contrapposti, che da due lati servono stalla e fienile, in modo da moltiplicare le possibilità di lavoro;
- l'inglobamento in un'unica entità edilizia, oltre che delle stalle, del fienile e del deposito degli attrezzi, anche del silos.

Altre volte invece l'organizzazione è del tutto diversa e dipendente dalla specializzazione delle diverse unità edilizie cui puo' tendere l'organizzazione aziendale. Si possono perciò trovare manufatti isolati destinati unicamente allo stivaggio del fieno, silos a se' stanti, tettoia porticate isolate per il ricovero degli attrezzi.

Il rustico isolato, in tutte le sue varietà, è elemento tipico dell'azienda medio - grande formata da unità edilizie diversamente specializzate raggruppate in vario modo su spazi aperti comuni.

In generale, i rustici isolati sono elementi integrativi delle case di abitazioni isolate mono o multifamiliari del tipo R.3.



### ABITAZIONI RURALI CON ANNESSI RUSTICI STACCATI (R.3.)

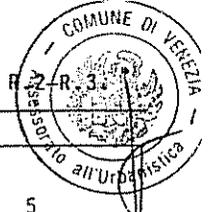
Le abitazioni rurali isolate mono e multifamiliari fanno parte generalmente di un'azienda agricola medio - grande. le dimensioni possono variare in funzione del numero dei nuclei familiari, sviluppandosi su due piani (pt. 1° e sottotetto) o su tre piani, con l'uso residenziale anche del secondo piano.

L'abitazione è generalmente a corpo doppio, con il fronte principale rivolto a sud, con una pianta tendente al quadrato. Le finestre e le porte, sulla facciata a mezzogiorno, presentano regolarità di disegno e di distribuzione.

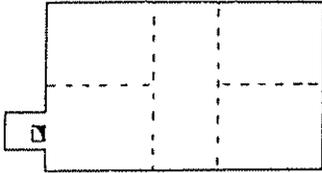
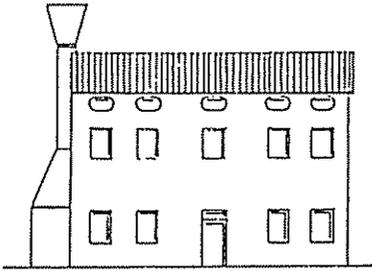
Il camino, o i camini nel caso di abitazioni plurifamiliari, sono collocati sulle facciate laterali, generalmente ad ovest e ad est. Nei casi più frequenti gli elementi edilizi risultano simili a quelli delle parti residenziali dei tipi R 1 2., configurandosi come caratterizzazione autonoma di uno dei due corpi di fabbrica. Altre volte, invece, questo tipo di costruzione presenta alcuni motivi di pregio architettonico, che testimoniano il carattere padronale dell'edificio, come ad esempio: le cornici sottogronda sagomate, i trattamenti superficiali particolari (marmorino o simili), le aperture circolari o ellittiche del piano sottotetto.

In generale le abitazioni di questo tipo fanno parte di complessi comprendenti anche costruzioni adibite a rustici staccati del tipo R 2.

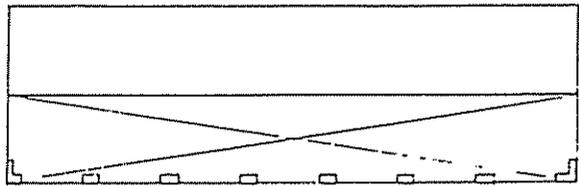
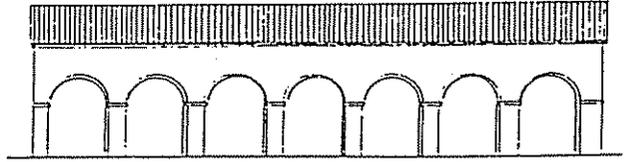
Le coperture sono a due (come nei tipi R 1 2) o quattro (come nei tipi CA) falde, come rivestimento in coppi.



TIPO EDILIZIO: R.3. Abitazione rurale  
Q. Cavallino Edificio n. 81

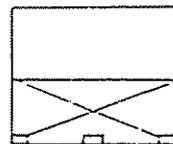
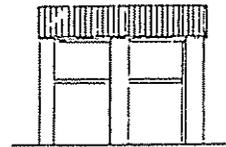


TIPO EDILIZIO: R.2. Rustico  
Q. Favaro Edificio n. 5



TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.

TIPO EDILIZIO: R.2. Rustico  
Q. Edificio n.



REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO R.3-R.2 Abitazione rurale autonoma (R.3) con rustico q. 12  
staccato (R.2)

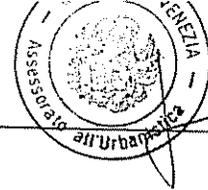
EDIFICIO n.12

Documentazione fotografica



Descrizione generale

I due corpi di fabbrica (R.3 e R.2), anche se addossati, sono due realtà autonome; il rustico è probabilmente successivo.



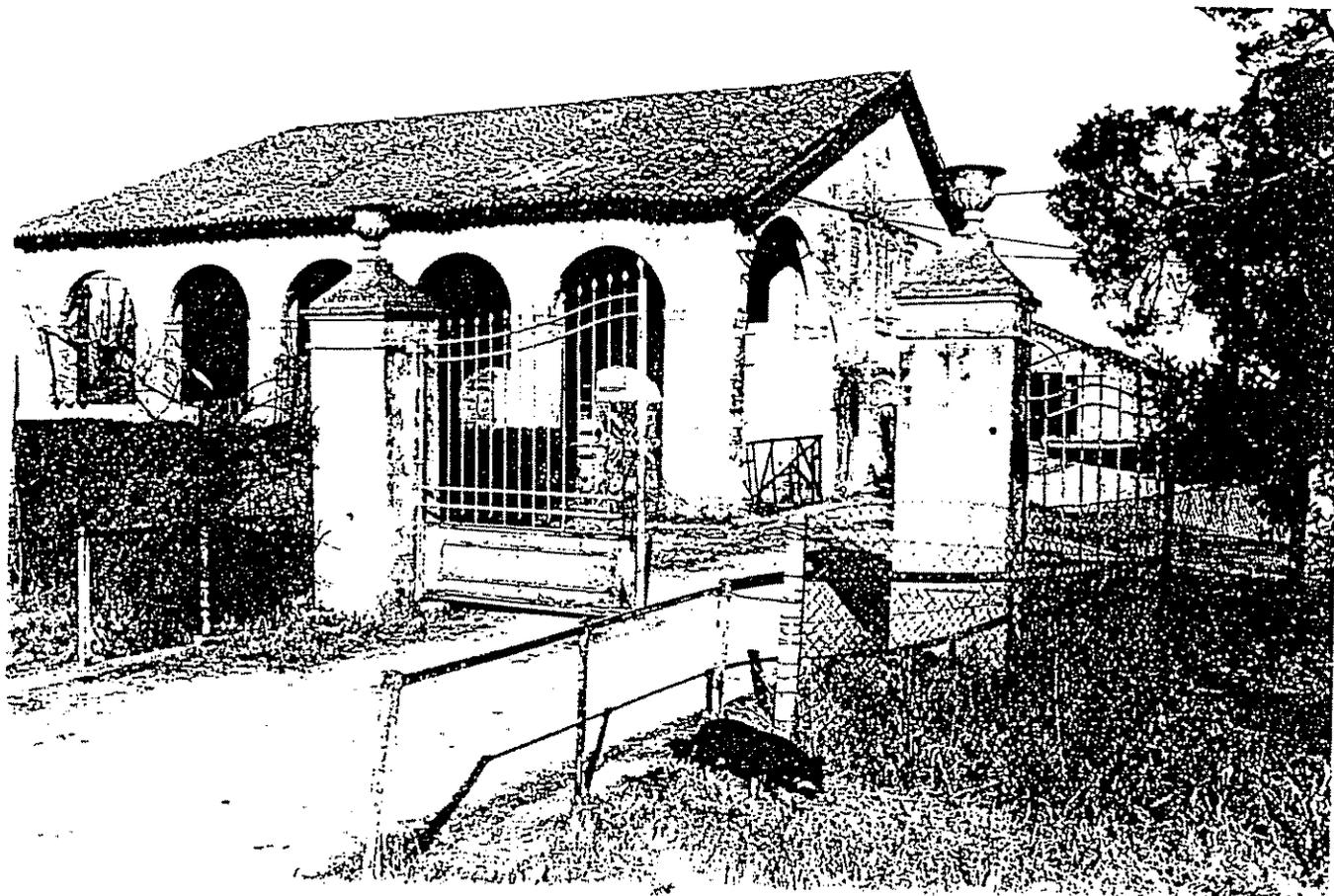
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO R.2.Rustico autonomo

Q. 10

EDIFICIO n. 11

Documentazione fotografica



Descrizione generale

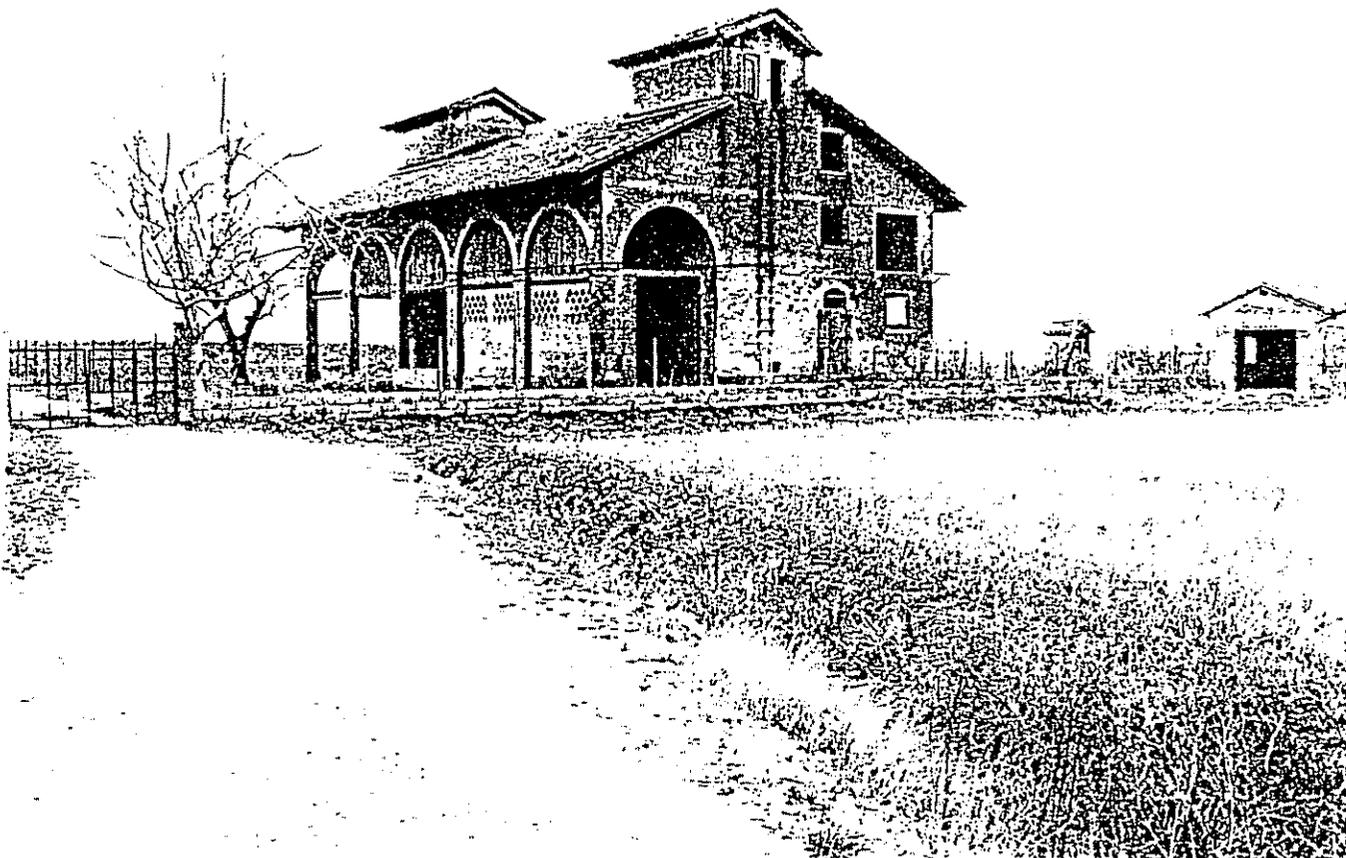
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO R.2. Rustico autonomo

Q. 10

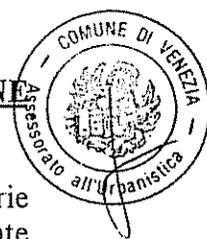
EDIFICIO n. 29

Documentazione fotografica



Descrizione generale

## ABITAZIONI MONOFAMILIARI O PLURIFAMILIARI EXTRA URBANE (R.4)

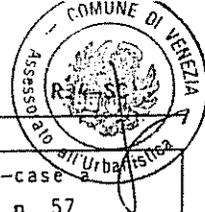


Le abitazioni senza annessi rustici di questo tipo, situate lungo le strade delle periferie dei centri e delle borgate maggiori, erano, con ogni probabilità, destinate originariamente a lavoratori a reddito molto basso, impegnati saltuariamente in attività di tipo diverso.

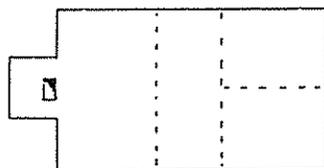
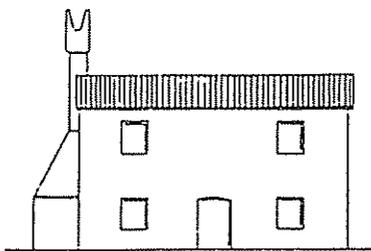
Sono costruzioni molto semplici, uni o bifamiliari (in alcuni casi plurifamiliari) distribuite su uno o due piani, con piccoli giardini di pertinenza. La profondità è generalmente di una cellula e la larghezza varia secondo il numero delle unità abitative. Le aperture sulla facciata principale si organizzano secondo allineamenti regolari (generalmente tre) impostati sull'asse centrale, caratterizzato dalla porta di accesso.

Queste abitazioni si localizzano generalmente in aree periurbane, caratterizzate da un ambiente semirurale e si configurano come elementi "isolati" delle "case a schiera" dei centri urbani. In alcuni casi, in modo particolare nel quartiere di Chirignago - Gazzera, questi tipi edilizi sono aggregati a schiera lungo i principali assi stradali.

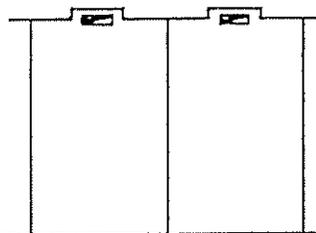
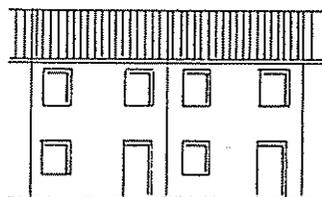
Queste abitazioni presentano, nella generalità dei casi, standard dimensionali molto ridotti.



TIPO EDILIZIO: R.4. Abitazione monofamiliare  
Q. Cavallino Edificio n. 22



TIPO EDILIZIO: R.4-SC Abitazione plurif.-case  
schiera  
Q. Marghera Edificio n. 57



TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.

TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.



REPERTORIO TIPOLOGICO

ATTUALMENTE RISTABILITO

TIPO EDILIZIO R.4. Abitazione bifamiliare extraurbana

Q. 14

EDIFICIO n. 59

Documentazione fotografica

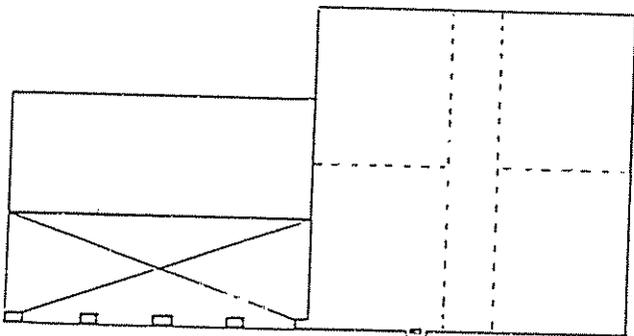
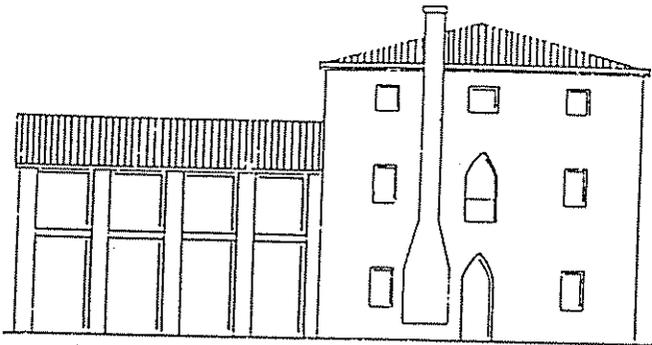


Descrizione generale

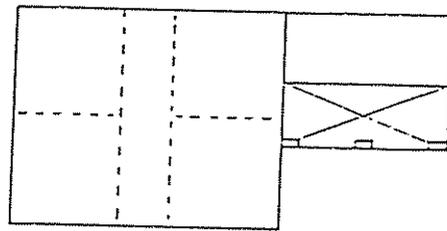
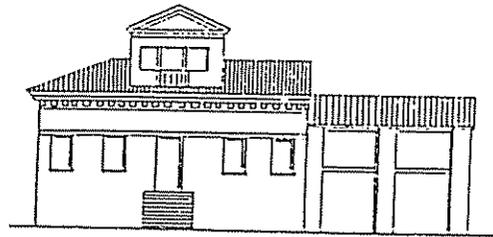
Fronte principale di abitazione extra-urbana isolata per salariati agricoli, comprendente due unità abitative, evidenziate dal doppio camino alla "vallesana".



TIPO EDILIZIO: V R - Villa rurale  
Q. Malcontenta Edificio n. 15



TIPO EDILIZIO: V R - Villa rurale  
Q. Cavallino Edificio n. 87



TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.

TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.

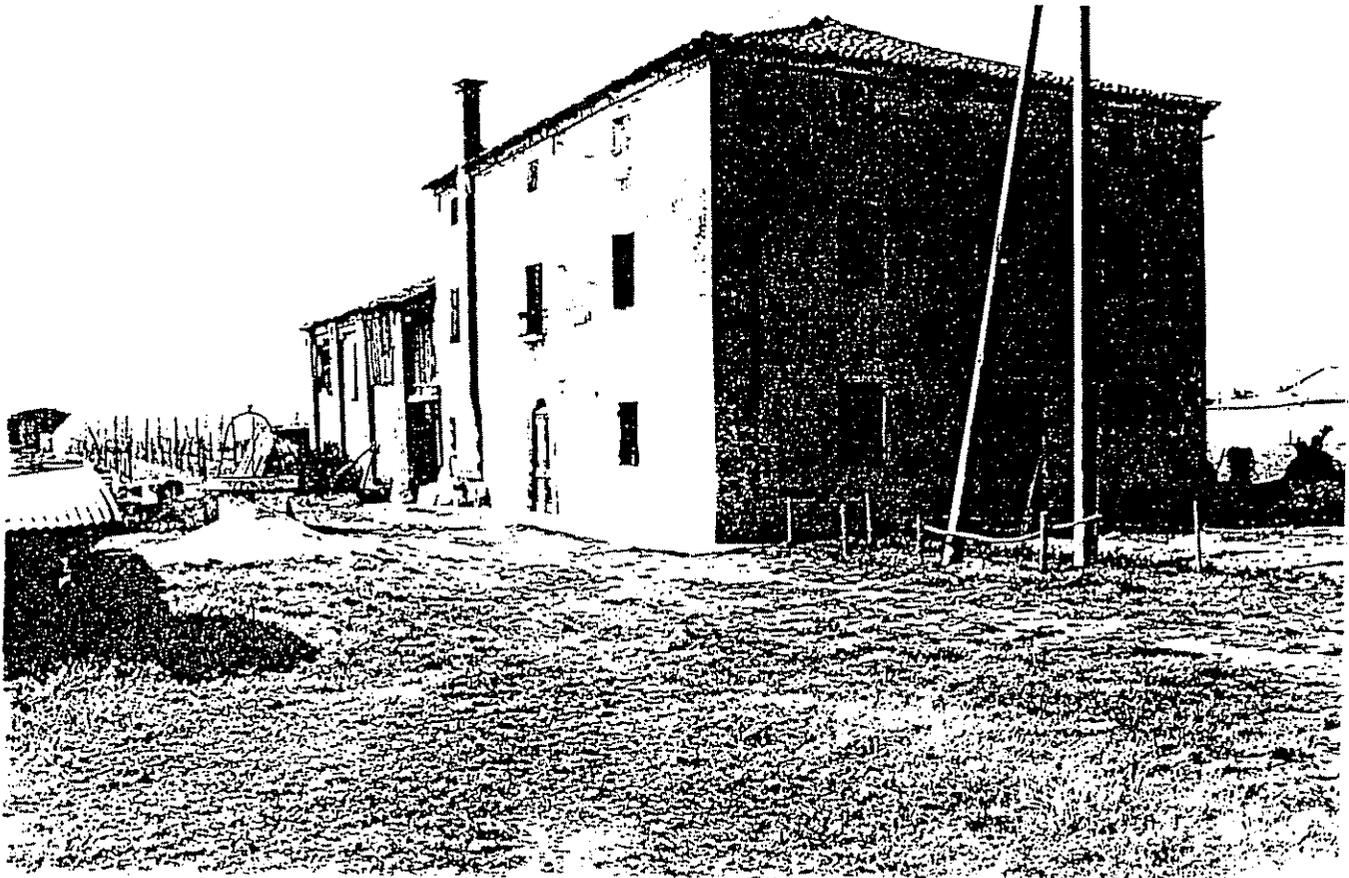
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO VR-Villa rurale

Q. 18

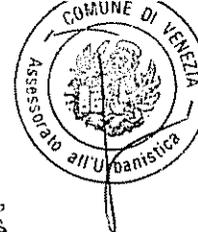
EDIFICIO n. 15

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Costruzione isolata con impianto edilizio quadrato, riferibile anche al modello tipologico del "Casone lagunare" (CA), impreziosita da alcuni elementi architettonici (portale gotico).



## VILLA RURALE (VR)

La "villa rurale" ha toni e dimensioni piu' modesti rispetto alle "ville venete", precedentemente descritte. Essa nasce esclusivamente per scopi agricoli ed è caratterizzata dalla presenza degli annessi rustici giustapposti, presentando un'organizzazione planimetrica simile a quella delle "abitazioni rurali con annessi rustici contigui (R.1.2.)". Si tratta di costruzioni assai semplici, qualche volta asimmetriche, ma piu' spesso impostate simmetricamente rispetto ad un asse centrale, che si qualificano, rispetto all'edilizia rurale povera, per qualche particolare architettonico di pregio, ad esempio una bifora o una trifora ricavate sul prospetto, i contorni in pietra delle aperture centrali, qualche traccia di affresco sulla facciata principale, il trattamento superficiale a marmorino, ecc.

I tipi edilizi piu' antichi hanno un impianto edilizio quadrato, con la copertura a quattro falde, assimilabile ai modelli del "casone lagunare" (CA), mentre i tipi piu' recenti manifestano un diretto riferimento al modello della "villa", sia pure con caratteri estremamente semplificati

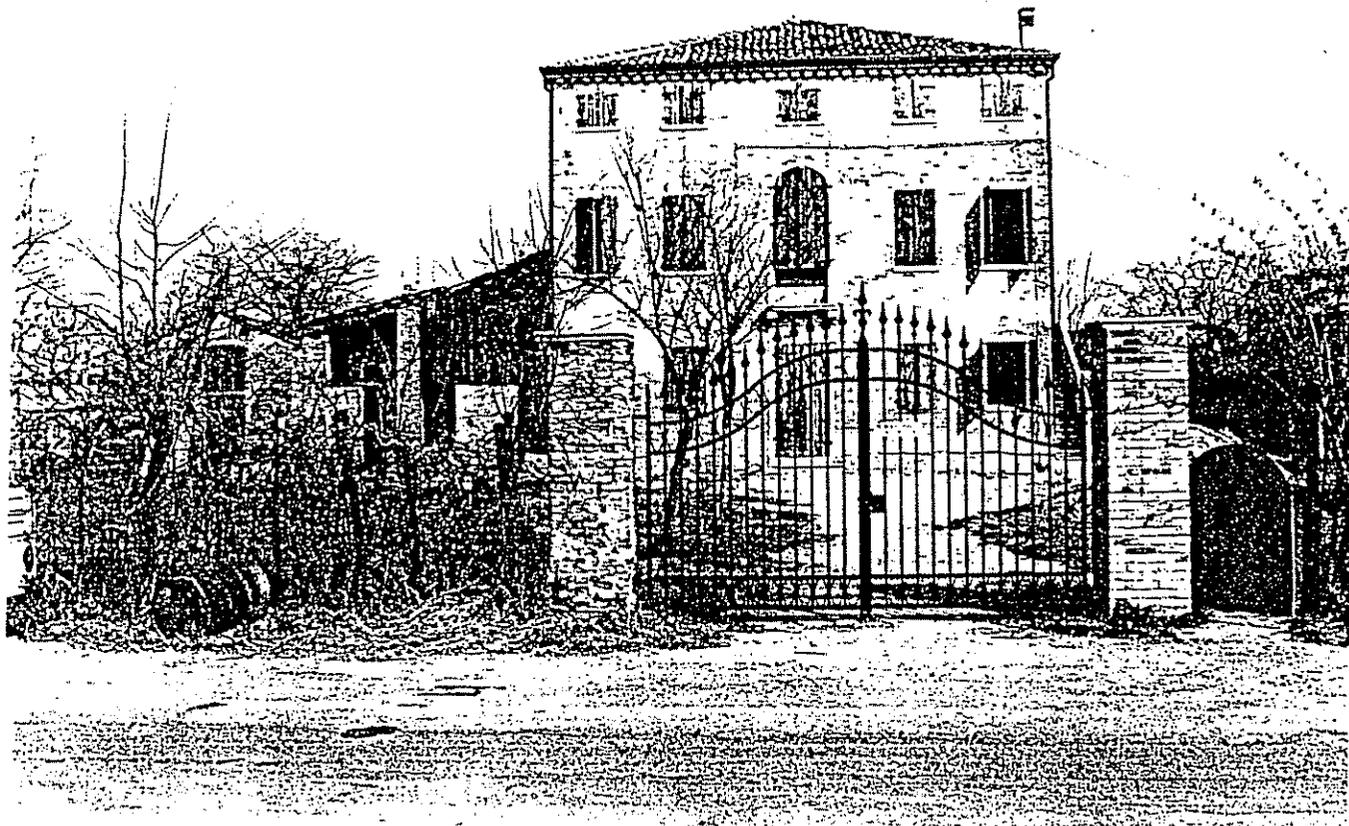
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO VR-Villa rurale

Q. 17

EDIFICIO n.14

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Costruzione isolata con impianto edilizio quadrato, riferibile <sup>facile</sup> ai modelli tipologici del Casone lagunare (CA), in questo caso impreziosita da alcuni elementi architettonici (contorni in pietra, apertura centrale ad arco, ecc.).

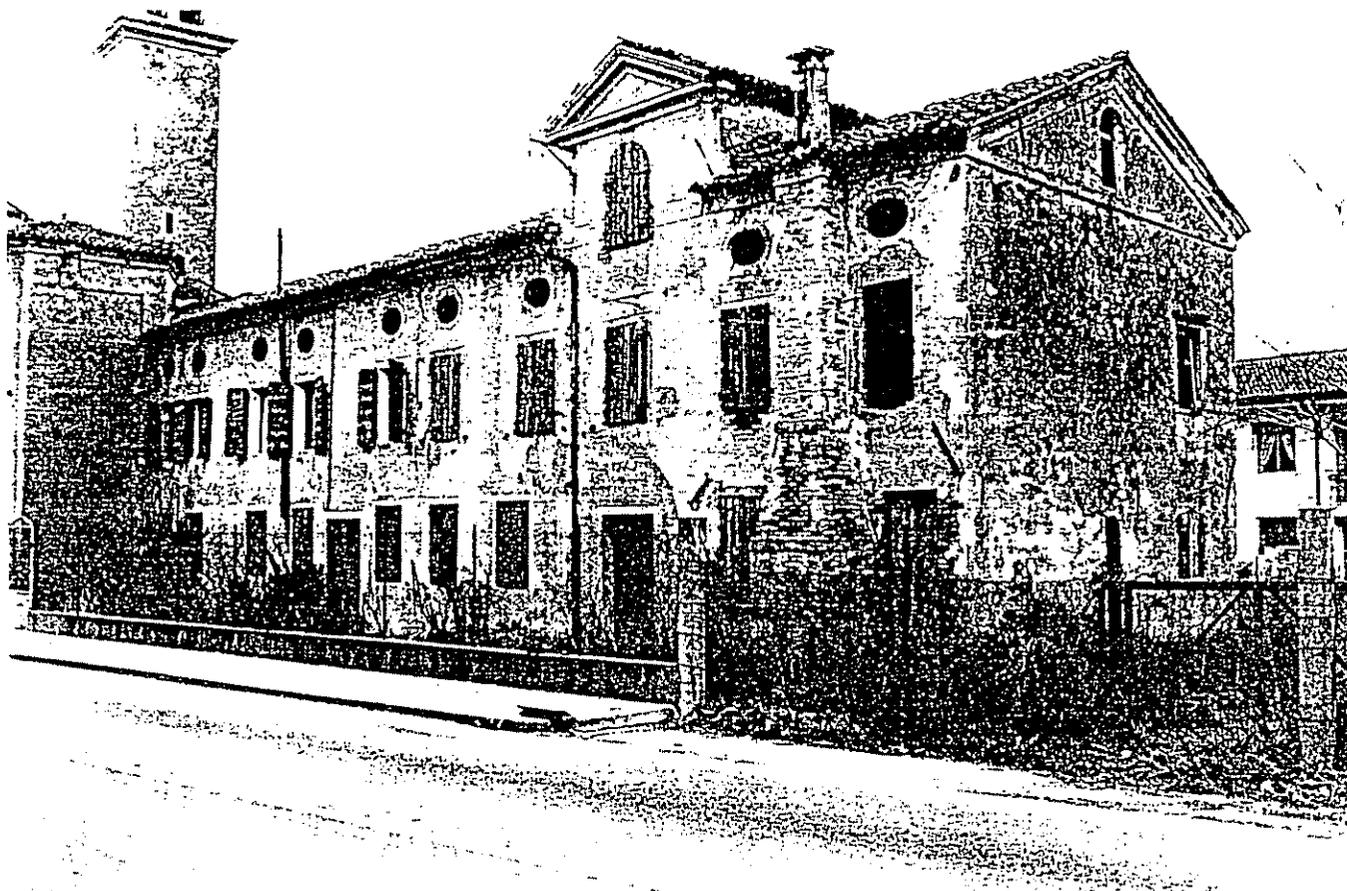
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO SC-case a schiera

Q. 10

EDIFICIO n. 18

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Case a schiera addossate alla chiesa di Campalto lungo la strada.

## CASONI LAGUNARI (CA)

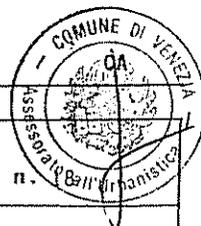
Il "casone lagunare" presenta generalmente una pianta quadrata, secondo lo schema classico della trama muraria che ripartisce lo spazio interno in tre fasce parallele. Un corridoio centrale divide i quattro vani che formano la pianta di base.

L'altezza è generalmente di due piani (piano terra e primo), più una soffitta che è dotata di aperture di dimensione ridotta e forma rettangolare o ellittica (in alcuni casi è assente il piano sottotetto). Le finestre ripropongono la divisione interna degli spazi.

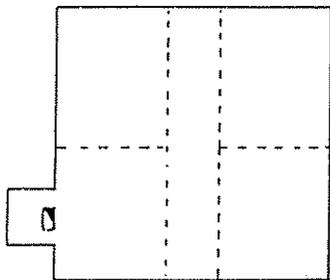
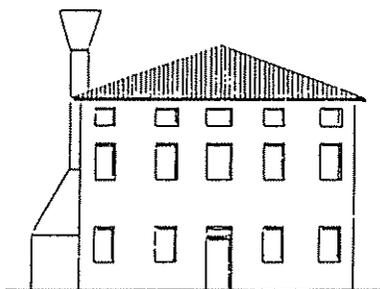
La copertura è sempre piramidale a quattro falde simmetriche con copertura in coppi di laterizio.

Spicca inconfondibile il grande camino alla "vallesana", che rappresenta l'elemento di maggiore caratterizzazione formale.

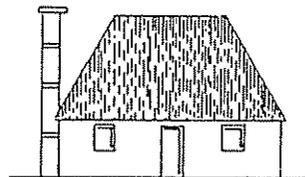




TIPO EDILIZIO: C A - Casone lagunare  
Q. Cavallino Edificio n. 86



TIPO EDILIZIO: Ca Casone lagunare  
Q. Marghera Edificio n.



TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.

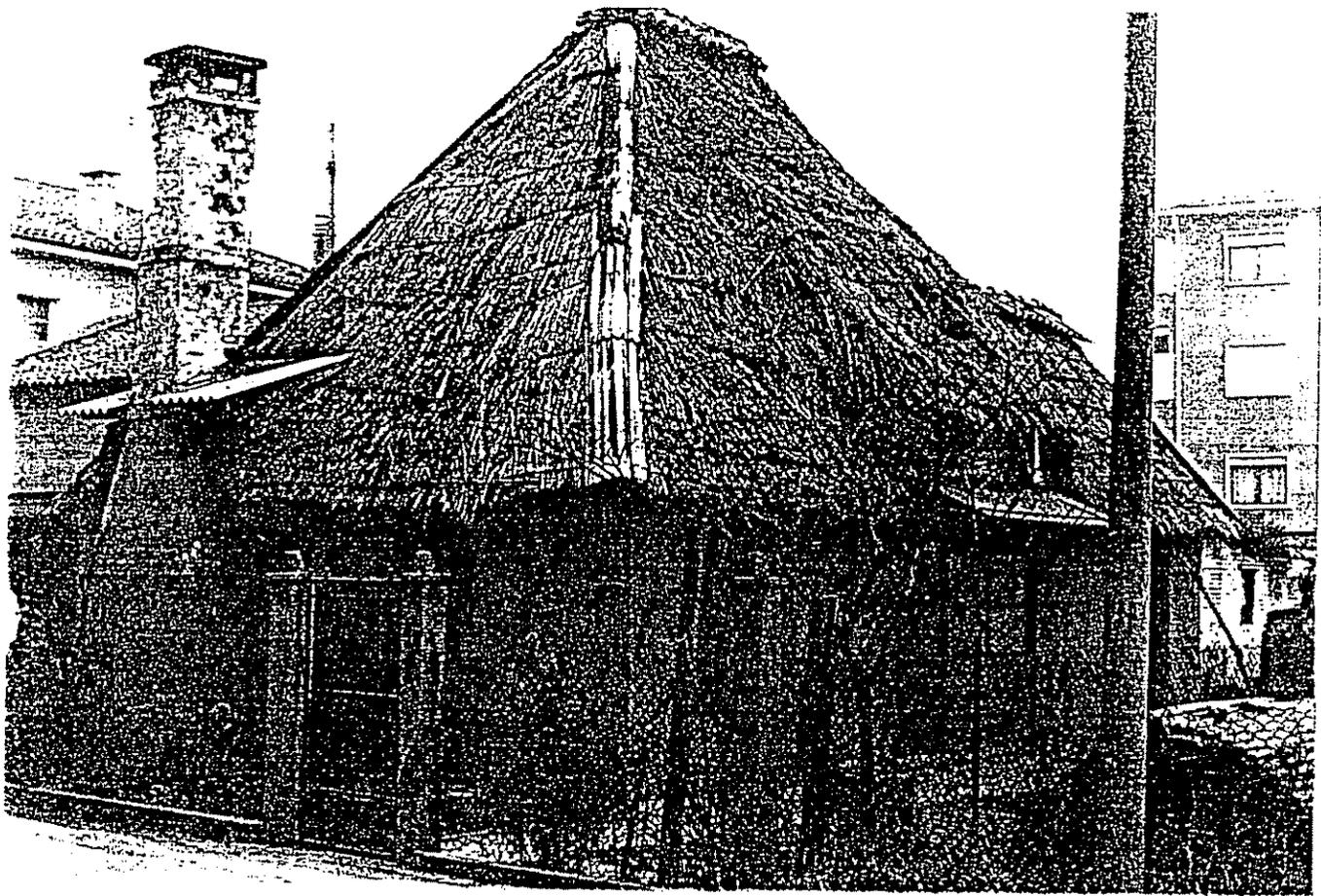
TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.

REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO CA-Casone lagunare

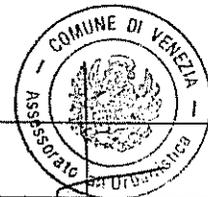
Q-17

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Casone lagunare con originario tetto in paglia.



REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO CA-Casone lagunare

Q-16

EDIFICIO n. 16

Documentazione fotografica



Descrizione generale

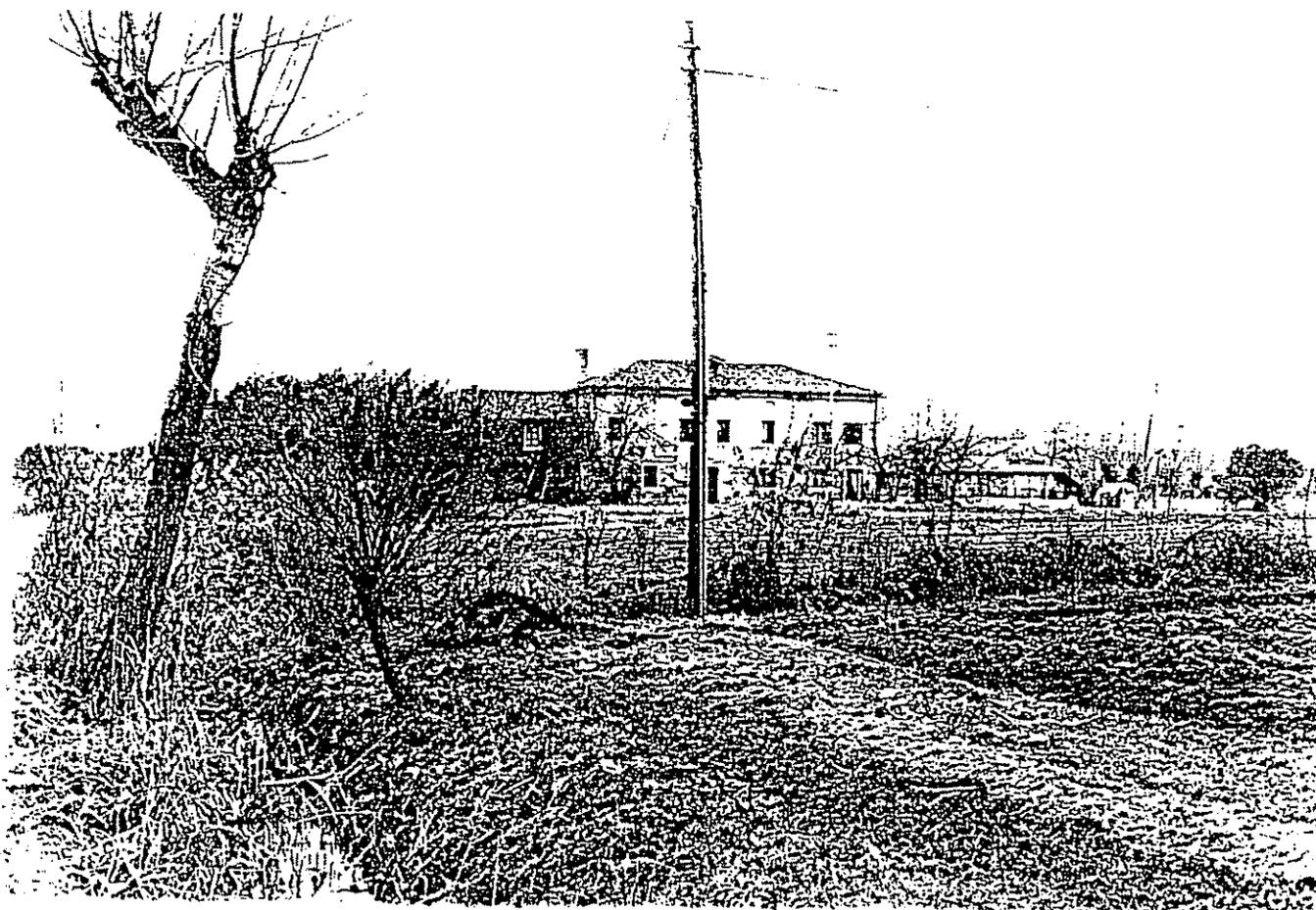
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO CA-Casone lagunare

Q.14

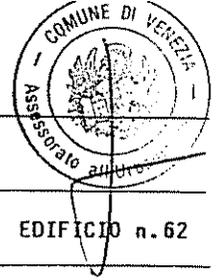
EDIFICIO n. 62

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Costruzione rurale riferibile al modello tipologico del "Casone lagunare", in questo caso raddoppiato con due unità abitative.



REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO CA-Casone lagunare

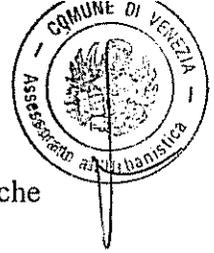
Q.14

EDIFICIO n.62

Documentazione fotografica



Descrizione generale



## EDIFICI SPECIALISTICI (SP)

Gli edifici specialistici sono costruzioni riferibili a categorie funzionali e tipologiche diverse. Tra essi sono riconoscibili.

- a) i molini e gli altri opifici legati al sistema di sfruttamento delle acque fluviali, come le segherie, i filatoi, ecc.;
- b) gli impianti manifatturieri di archeologia industriale;
- c) gli impianti tecnologici del secolo XIX o dell'inizio del secolo XX, come ad esempio le centraline di sollevamento delle acque nelle aree di bonifica del settore nord - ovest della terraferma mestrina;
- d) i manufatti legati alle aziende agricole di tipo industriale o, più in generale, ai grandi complessi rurali, come i solos, gli essicatori, i magazzini di stoccaggio, le scuderie, ecc.;
- e) gli edifici specialistici di tipo civile (ad esempio le "stazioni di posta", gli edifici pubblici, ecc.) di tipo militare (ad esempio le "torri di avvistamento") e di tipo religioso (chiese e campanili).

I molini ad acqua si localizzano lungo i principali fiumi di terraferma, il Dese e il Marzenego: sono costruzioni ottocentesche, alcune delle quali di origine più antica, che presentano caratteri edilizi e architettonici diversi e testimoniano la secolare storia di sfruttamento delle acque, già iniziata dalla Repubblica Veneta. In alcuni casi essi si inseriscono nel paesaggio rurale e fluviale, che presenta ancora i caratteri ambientali e naturalistici originari.

Tra gli impianti manifatturieri conservano particolari valori ambientali quelli legati alla produzione dei laterizi. Le fornaci (ad esempio la fornace Perale a Malcontenta) comprendono, generalmente, oltre alla ciminiera, una serie di capannoni allungati, caratterizzati dal particolare trattamento dei muri d'ambito a "mattoni faccia a vista" e da alcuni interessanti elementi di tecnologia strutturale (capriate metalliche, ecc.).

Gli altri manufatti specialistici di archeologia industriale sono legati a particolari funzioni. Nel caso delle centraline di sollevamento nelle aree di bonifica, esse, oltre ai valori architettonici dei trattamenti esterni, costituiscono significative testimonianze degli originari impianti tecnologici, tuttora perfettamente funzionanti.

REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO SP-Edificio specialistico

Q. 14

EDIFICIO n. 18

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Molino Cà Bianca lungo il fiume Marzenego.

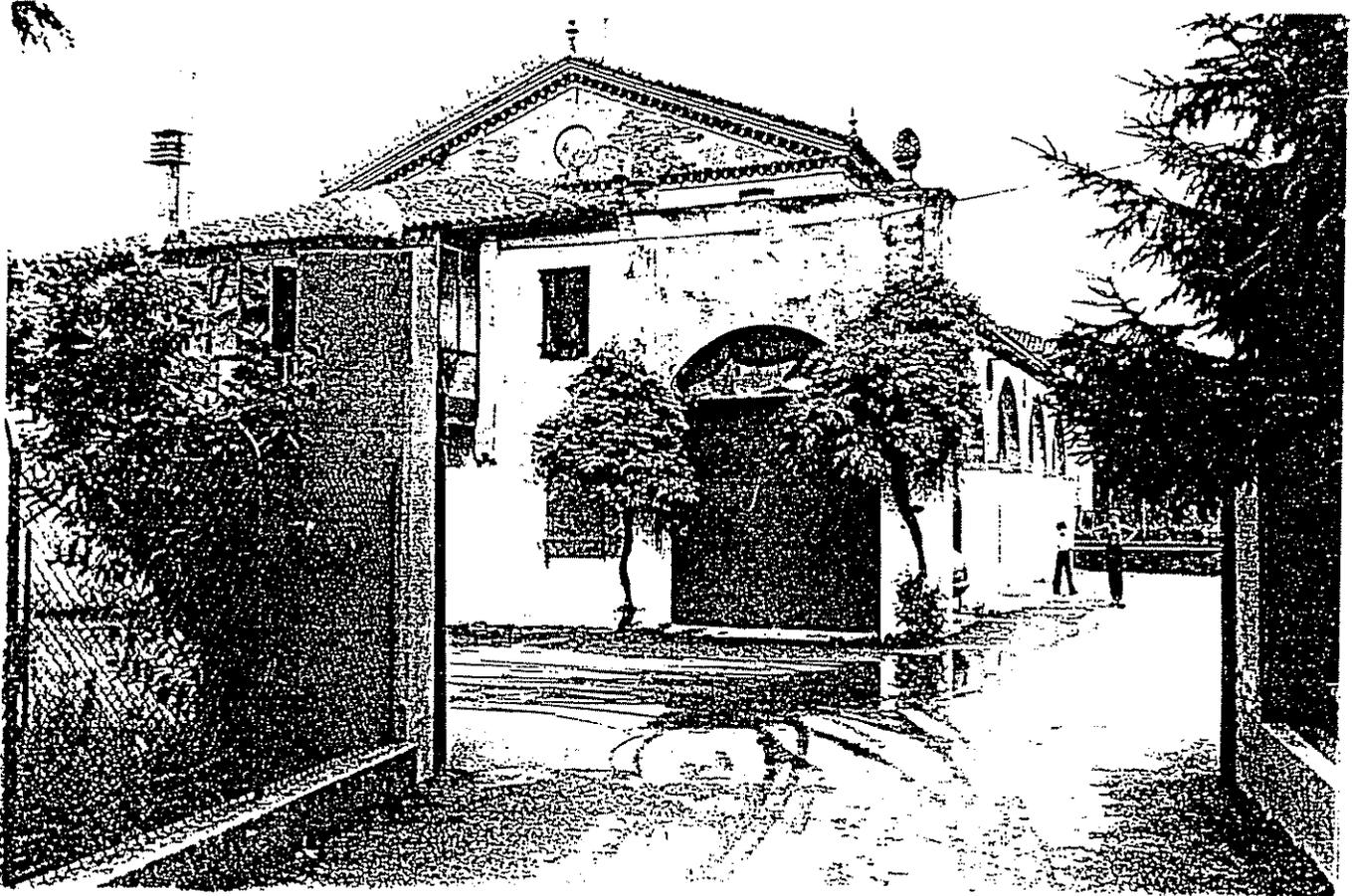
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO SP-Edificio specialistico

Q. 14

EDIFICIO n.21

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Molino Ronchin lungo il fiume Marzenego.

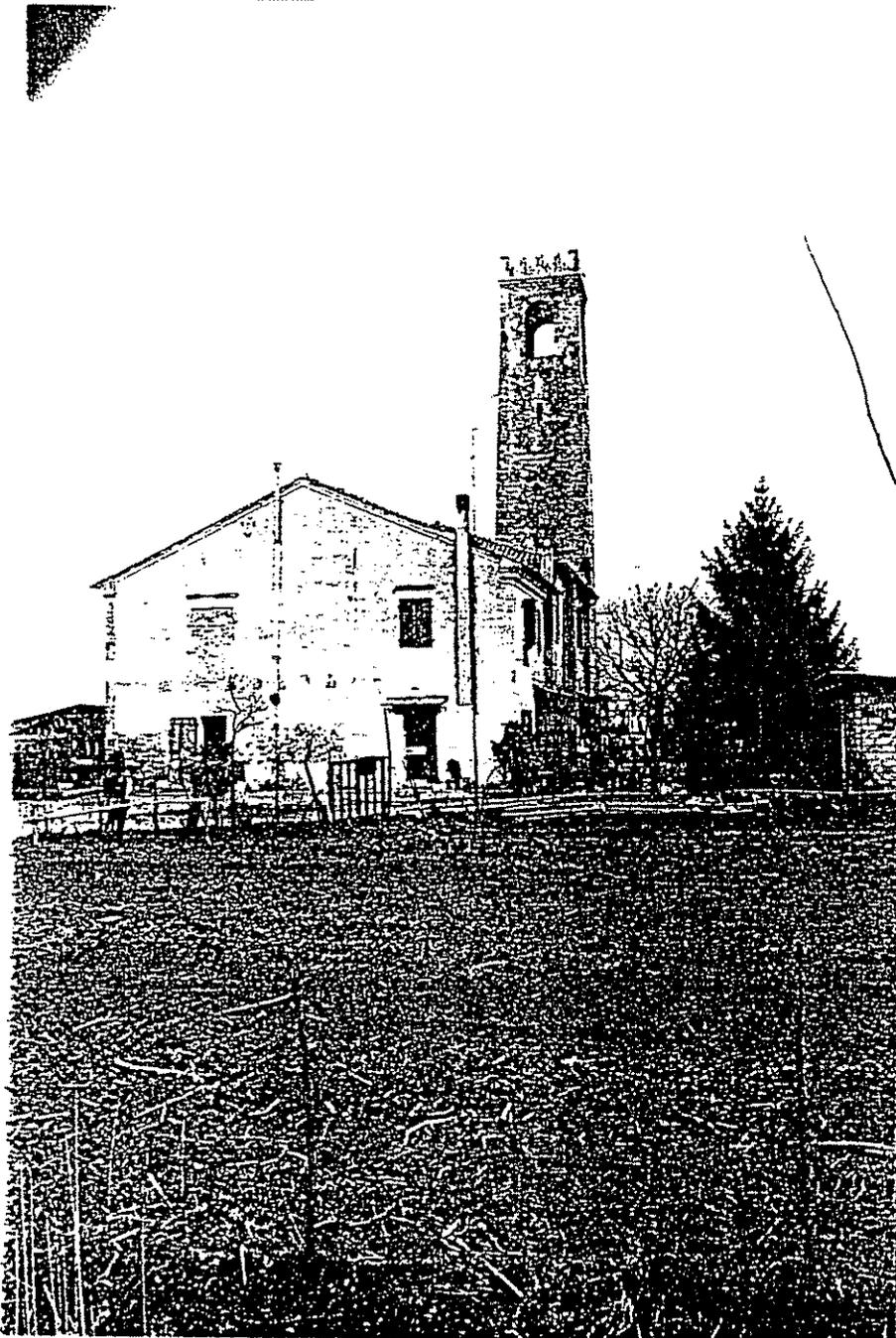
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO 8P-Edificio specialistico (torre)

Q. 10

EDIFICIO n. 36

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Torre di avvistamento, poi Torre Campanaria, in località Dese (Via Cimitero) addossata ad edifici, che hanno sostituito la preesistente chiesa.



## **FORTI E BATTERIE (FB)**

I forti della terraferma sono situati nella periferia di Mestre e disposti a raggiera intorno a Forte Marghera, in modo da garantire la difesa della città lagunare.

Sono costituiti da tre parti. dal forte vero e proprio, di forma approssimativamente trapezoidale e delimitato da un terrapieno. da un canale che ne circonda il perimetro, da un'area di rispetto circostante.

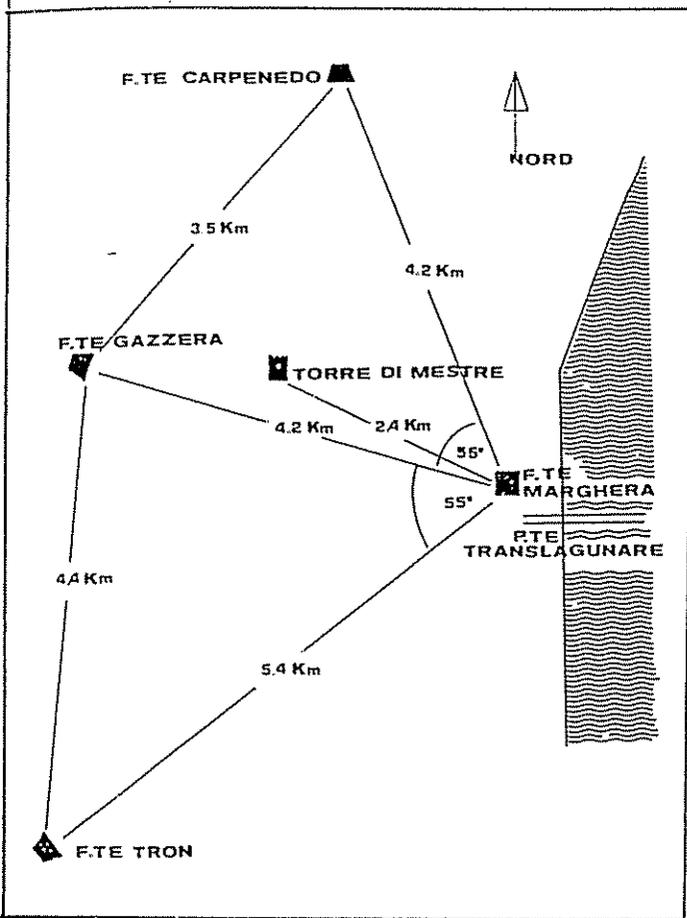
Le porzioni di territorio, corrispondenti a queste fortificazioni, grazie ai vincoli di natura militare, hanno in gran parte mantenuto integre condizioni ambientali e naturalistiche originarie.

I più antichi forti, oltre a Forte Marghera (1808-1810), sono quelli di Carpenedo (Forte Vallon), Gazzera e Tron, della seconda metà del secolo XIX, che costituivano il sistema difensivo del "campo trincerato" di Mestre, costruito dagli italiani dopo l'annessione di Venezia al Regno d'Italia.

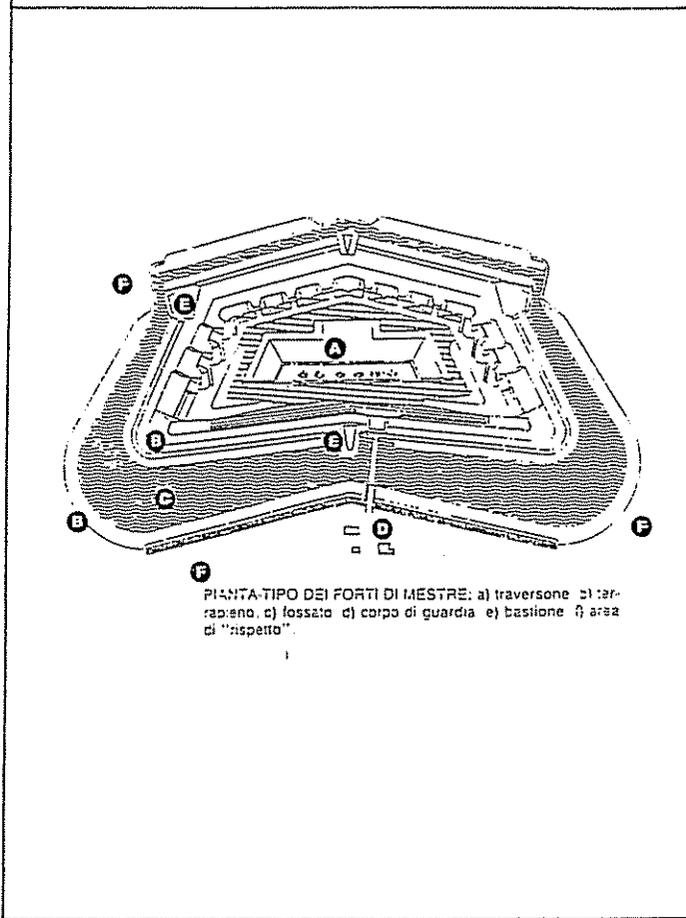
Altre testimonianze militari, di epoca più tarda (prima metà del secolo XX), sono i forti Mezzacapo, Cosenz e Pepe: sono costruzioni in cemento armato, oggi in gran parte mimetizzate da un folta vegetazione che li circonda.



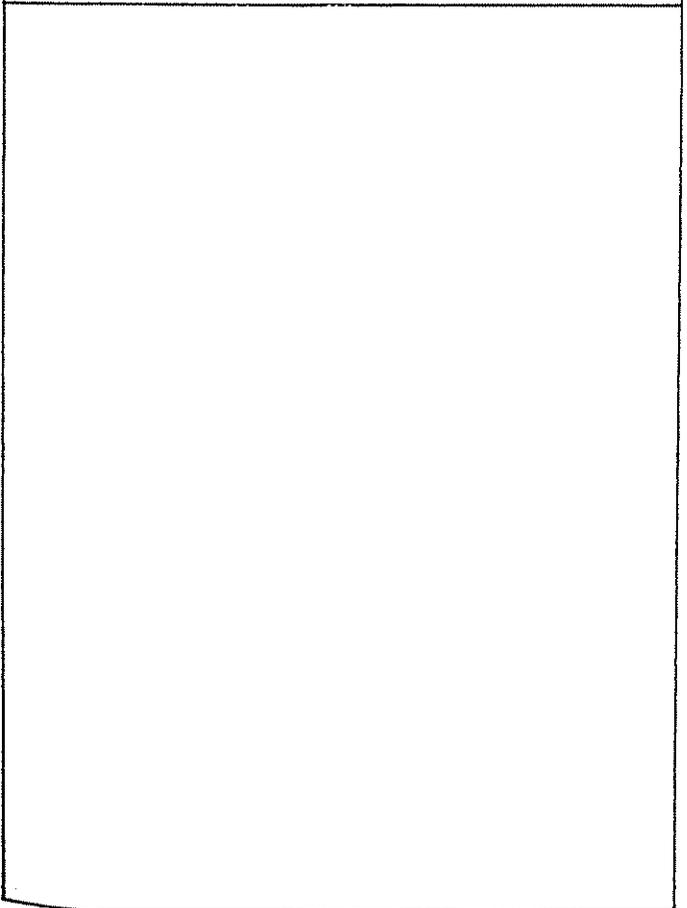
TIPO EDILIZIO: FB - Forti e batterie  
 Q. Edificio n.



TIPO EDILIZIO: FB - Forti e batterie  
 Q. Edificio n.



TIPO EDILIZIO:  
 Q. Edificio n.

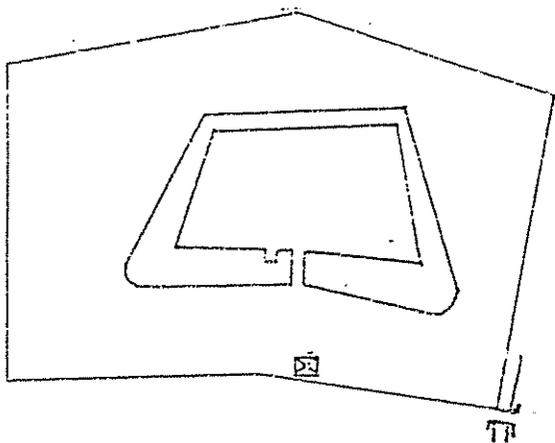


TIPO EDILIZIO:  
 Q. Edificio n.



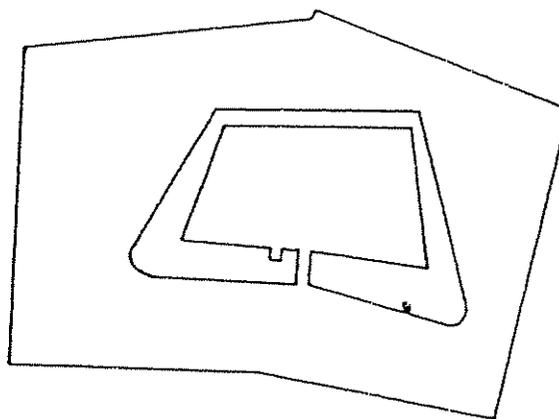


TIPO EDILIZIO: FB - Forti e batterie  
Q. Marghera Edificio n. 79



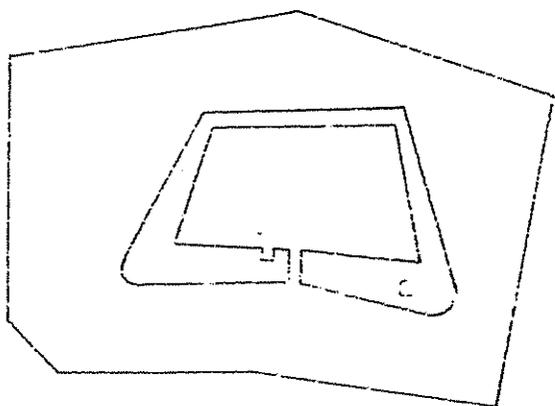
Forte Tron

TIPO EDILIZIO: FB - Forti e batterie  
Q. Chirignago-Gazzera Edificio n. 67



Forte Gazzera

TIPO EDILIZIO: FB - Forti e batterie  
Q. Carpenedo Edificio n. 19



TIPO EDILIZIO:  
Q. Edificio n.

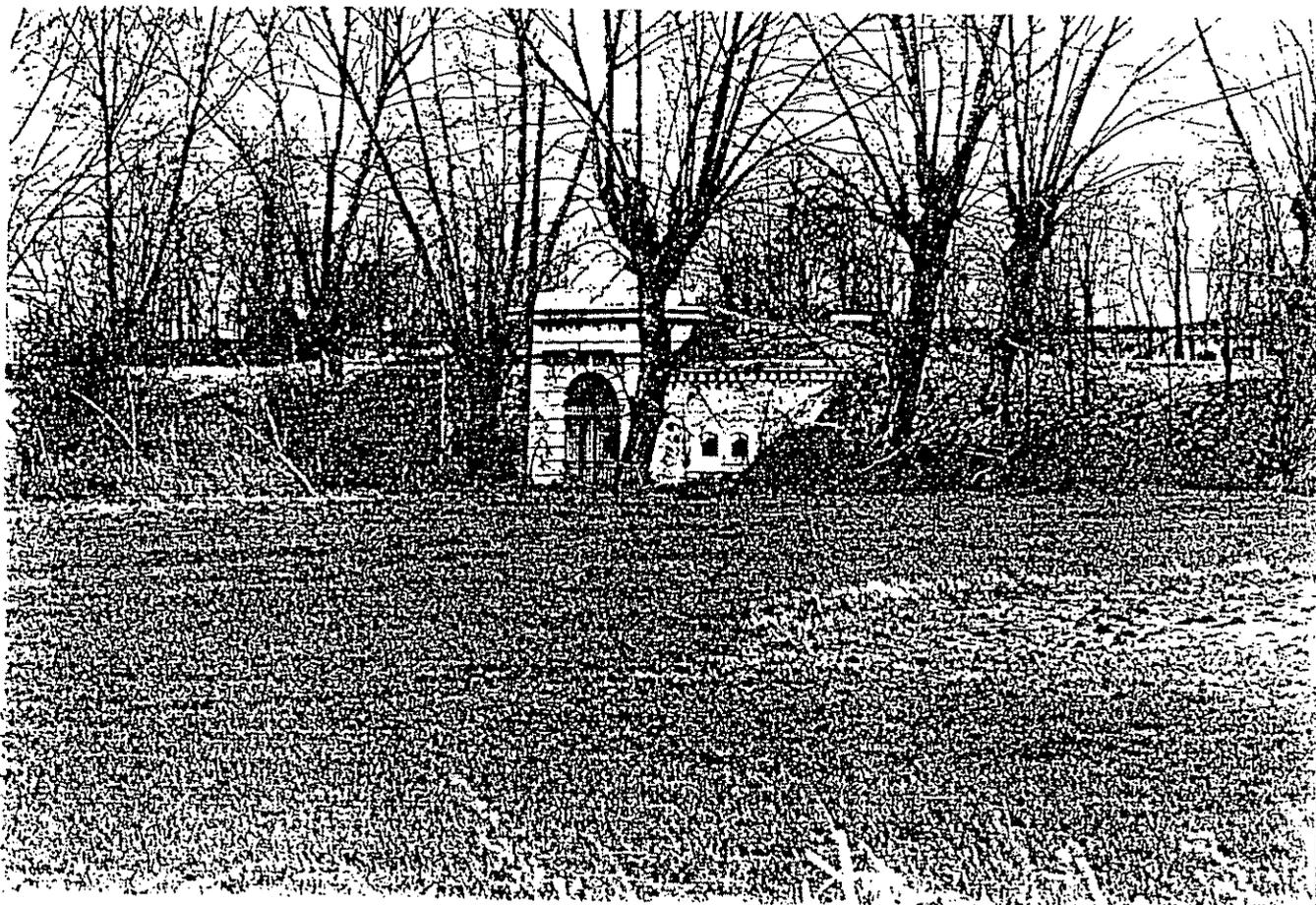
REPERTORIO TIPOLOGICO

TIPO EDILIZIO F.B. Forte e Batteria

Q. 11

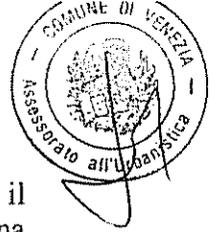
EDIFICIO n. 19

Documentazione fotografica



Descrizione generale

Entrata del Forte Vallon di Carpenedo.



#### 4. ATTUAZIONE DEL PIANO

4.1. La presente Variante definisce, attraverso le Norme di Attuazione il complesso delle prescrizioni relative alle modalità di intervento per ogni zona o destinazione urbanistica individuate dalle tavole 13 1 a e 13 1 b di progetto. In particolare gli interventi sull'edificato esistente e quelli relativi alle aree di completamento si attuano con "intervento diretto" mentre quelli finalizzati alla espansione residenziale, o alla ristrutturazione urbanistica sono subordinati a strumentazione attuativa.

Tra gli interventi diretti vanno segnalati quelli "codificati" che riguardano gli edifici per i quali la Variante riconosce un pregio storico - testimoniale. Tali interventi, in relazione al livello di pregio registrato con l'analisi descritta nel precedente capitolo, si suddividono in:

- interventi di restauro (tipo 1),
- interventi di risanamento conservativo (tipo 2)
- interventi di ristrutturazione con vincolo parziale (tipo 3)

Sono inoltre individuati alcuni ambiti, che la Variante definisce "Progetti Unitari" (P.U.) nei quali l'intervento diretto è subordinato alla cessione ed eventuale realizzazione di porzioni di standard secondari: tale prescrizione deriva da particolari condizioni che caratterizzano gli interventi previsti in tali ambiti che presuppongono l'opportunità di legare all'intervento edilizio la realizzazione di spazi pubblici di relazione o che derivano da impegni assunti da singoli soggetti proprietari nei confronti di strumenti urbanistici precedenti alla presente Variante (Piano Servizi 1990 - Variante Tecnica al PRG) per i quali l'Amministrazione Comunale intende recuperare al massimo gli elementi di pubblico interesse insiti nelle condizioni di tali impegni.

4.1.2 La strumentazione attuativa relativa alle aree di espansione si articola per interventi soggetti a Piano di lottizzazione di iniziativa privata e Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di iniziativa pubblica.

Gli ambiti territoriali per i quali la Variante prevede volumi di edilizia privata, sono soggetti di norma a P. di L.; per alcuni di questi ambiti la Variante include nei perimetri, che individuano le aree soggette a strumento attuativo e nelle schede allegate alle N.T.A., aree con destinazione a standard secondario. per tali casi valgono le considerazioni già espresse per i Progetti Unitari.