



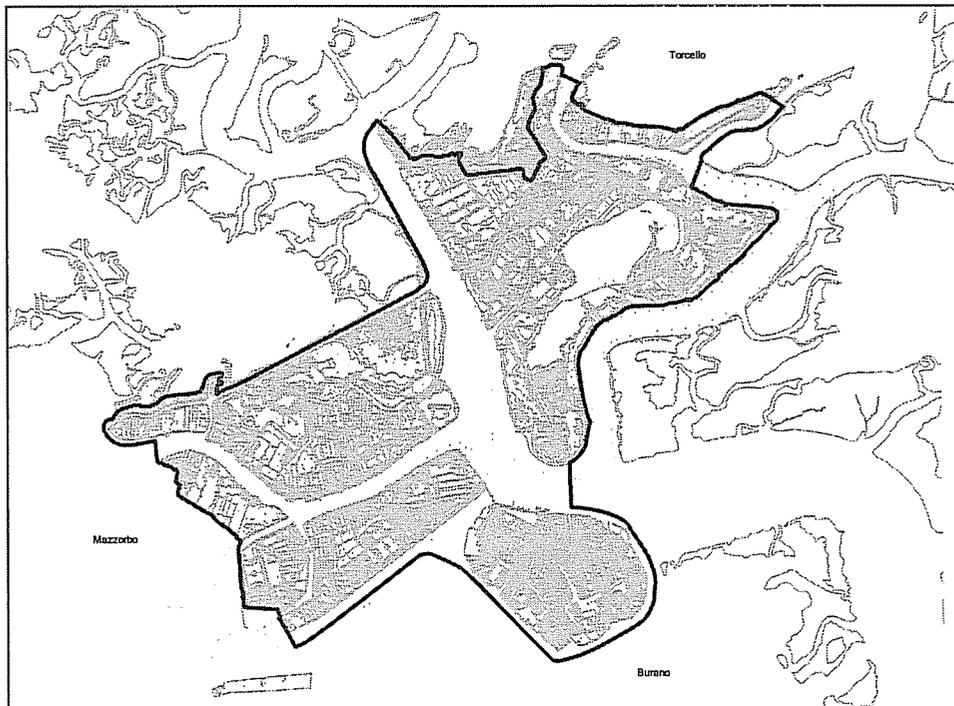
20 LUG. 2004

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE PER LE ISOLE DI BURANO, MAZZORBO, TORCELLO

RELAZIONE GENERALE

ORIGINALE



0077.42.1.0.00.1 - VE233

CentroDoc

VE233

strumento
V.P.R.G. per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello

elaborato
Relazione generale

fase / rev documento

adozione / 0 Relazione Generale

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Responsabile del procedimento: ARCH. ALDO BELLO

Relazione:

DOTT. PAOLO BARBIERI
ARCH. ALDO BELLO



IL SEGRETARIO GENERALE

IL PRESIDENTE DEL C.C.

IL DIRETTORE CENTRALE

L'ASSESSORE

Allegato alla delibera di adozione del Consiglio Comunale n. 137 del 18 OTT. 2004 Esecutiva il _____



Premesse

La Variante per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello rappresenta il penultimo tassello del mosaico della pianificazione urbanistica della città di Venezia (è ancora assente l'isola di Pellestrina). Il quadro di riferimento e l'impostazione metodologica derivano dal Progetto Preliminare al nuovo P.R.G. di Venezia, redatto nel 1996 dalla amministrazione comunale con la consulenza scientifica del prof. Leonardo Benevolo.

Tale Piano non veniva adottato per due ragioni; la prima di carattere procedurale, in quanto pur essendo previsto tale strumento dall'art. 42 della L.R. 61/85, il suo passaggio in consiglio comunale avrebbe comportato il decorrere dei termini per le parti di territorio a vincolo pubblico; la seconda perché lo stesso non rimanesse semplicemente un documento di intenti, un prodotto a sé stante, ma si presentasse in forma aperta per consentire nel lavoro un coinvolgimento di tutta la città.

Il contributo dell'urbanistica al governo del territorio risulta limitato se non accompagnato da un insieme di strumenti collegati tra di loro; il nuovo Piano per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello si colloca tra questi con un ruolo che può essere descritto nel seguente modo.

La variante al P.R.G. diventa un adempimento più che dovuto, un atto necessario non solo per raggiungere l'obiettivo di completare la pianificazione comunale, ma anche per una reale e oggettiva esigenza, in quanto la situazione – della popolazione, fisica, ambientale, turistica, ecc. – si è sostanzialmente modificata e la strumentazione vigente non riesce a dare risposta alle nuove e conseguenti aspettative abitative, sociali, culturali, ambientali della popolazione.

Gli interventi di ogni tipo si concretano in modificazioni del territorio; il piano regolatore offre un terreno di sintesi, certamente parziale ma prezioso e suggestivo: consente una prima verifica di coerenza tra vari interventi, da estendere e da completare in altri campi.

La prima constatazione è che queste isole della laguna, penalizzate dalle distanze e dalla mancata modernizzazione dei trasporti acquatici, subiscono una paradossale emarginazione, a pochi chilometri da Venezia, città universale. D'altra parte la singolarità di Burano, la monumentalità di Torcello, la ricchezza ambientale testimoniano che le antiche differenze delle città possono resistere alla omologazione che cerca di prevalere, può correggerne i processi, può risultare elemento positivo e propositivo, può innescare processi virtuosi di uso del territorio.

Il Piano cerca di offrire le compatibilità e le sinergie che la situazione e la tradizione di queste isole potenzialmente consentono, propone – quello che riteniamo - un giusto rapporto tra conservazione e innovazione, tra funzioni quotidiane e funzioni rare, tra convivenza urbana e accoglienza dei visitatori esterni.

Considerazioni generali

La presente Variante al Piano Regolatore Generale per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello sostituisce il Piano Regolatore Generale Vigente per le parti edificate e non già normate, e disciplina il territorio per quelle parti che lo stesso P.R.G. non aveva considerato.

La strumentazione urbanistica vigente è quella del piano regolatore - predisposto negli anni '75 e approvato nel 1981 - e del piano particolareggiato - predisposto nel 1980 e approvato nel 1990 - prorogato alla data di scadenza fino al 2003.

Il territorio compreso nella Variante Generale presenta caratteristiche fisiche e d'uso non omogenee; si possono infatti distinguere per le loro caratteristiche e peculiarità, senza peraltro doverne precisamente definire i limiti - fisici e funzionali - più ambiti.

L'ambito urbano dell'isola di Burano, storicamente e nettamente caratterizzato, fortemente urbanizzato e apparentemente definito.



L'ambito semi-urbano dell'Isola di Mazzorbo, zona di espansione residenziale (intervento P.E.E.P.), di servizi ai cittadini (campi da calcio, palazzetto dello sport, bocciodromo, verde pubblico attrezzato), ma anche luogo "agricolo" per la presenza di una azienda vitale (serre), della tenuta pubblica Scarpa Volo, di coltivazioni orticole.

L'ambito meno antropizzato dove la presenza umana risulta storicamente accertata, presenza oramai del tutto esigua perché strettamente legata alle coltivazioni agricole, orticole, alle peschiere; attività non più redditizie che hanno comportato il progressivo abbandono del territorio sia di persone che d'uso.

L'ambito che era naturale e che ha subito negli ultimi due decenni le maggiori trasformazioni dovute alla presenza dell'uomo, che da una parte ha consentito, con il proprio presidio, il mantenimento di parti di territorio che altrimenti sarebbero scomparse (S. Pieretto, Val Verde, etc..), dall'altra ha però sia parcellizzato fisicamente che occupato, in modo del tutto casuale, con costruzioni aree precedentemente libere.

L'ambito storico dell'Isola di Torcello rappresentato non solo dall'area monumentale ma anche dal "non costruito" che si è preservato fino ad oggi.

L'ambito ambientale/naturale delle barene.

Gli ambiti costituiti da una proprietà estesa dove un edificio (la villa) caratterizza l'ambiente, e le parti libere sono in stretto rapporto con lo stesso e adibite a giardino e prato (Villa Gaslini, San Antonio, S. Pieretto est).

La Variante Generale al Piano Regolatore Generale per le isole di Burano, Mazzorbo e Torcello è strutturata nel modo seguente; il territorio risulta suddiviso in unità di spazio: unità di spazio coperto quando si tratta di edifici, unità di spazio scoperto quando si tratta di aree libere.

Il costruito

La persistenza della struttura insediativa antica è un grandioso fenomeno storico; la configurazione fisica degli edifici a Burano, al di là delle immagini stereotipate diffuse nel mondo, è sostanzialmente immutata da secoli.

Il Piano tiene conto - come per la Città Antica, per le parti storiche del Lido, Murano - di questa singolarità e classifica gli edifici in base ad una metodologia che si fonda sul riconoscimento dei modelli mentali che hanno presieduto la progettazione nei secoli passati - chiamati modelli tipologici -; tale approccio scientifico nasce nel periodo di maggior dibattito sui centri storici italiani e viene trattato anche nei rapporti all'UNESCO del 1975 redatti dal prof. Leonardo Benevolo e dal prof. Pierluigi Cervellati.

Gli edifici sono stati pertanto classificati secondo modelli tipologici e secondo una suddivisione temporale: preottocenteschi, ottocenteschi, novecenteschi; per questi ultimi non si può più parlare di "modello" in quanto vengono meno i riferimenti progettuali storici; basare quindi la classificazione di tali edifici fondandola sul prolungamento dei riferimenti tipologici antichi sarebbe nozione non corretta perché ideologica e non storica - come deve essere - dei modelli progettuali. L'appropriatezza della classificazione tipologica per gli edifici antichi è abbondantemente dimostrata, perché i modelli sono esistiti in passato nella mente dei progettisti come paradigmi mentali della progettazione ed esecuzione.

Esistono poi delle tipologie non rilevate dove, sia per la impossibilità di accesso che di carenza documentale, non è risultato possibile attribuire una categoria tipologica: per

queste si procederà – per gli interventi eccedenti la straordinaria manutenzione – alla loro classificazione secondo procedure stabilite dalle norme tecniche. Infine, tutta una serie di manufatti non sono classificati in quanto risultano essere per lo più fette, costruzioni precarie etc.; per questi manufatti l'unico intervento plausibile è quello della demolizione.

Dalle analisi e dalla classificazione emerge, per le unità edilizie preottocentesche monocellulari, un dato significativo: la cellula o modulo presenta caratteristiche dimensionali, in pianta e in altezza, assai ridotte rispetto al tessuto storico insulare; questo fattore fisico ha avuto certamente un ruolo nelle trasformazioni condotte all'interno degli alloggi e trova nella nuova normativa di piano una attenzione particolare.

Le unità edilizie preottocentesche

Sono state individuate le seguenti tipologie.

1. Unità' edilizie preottocentesche a fronte monocellulare:

Tipo A - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare

Tipo A1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto

Tipo Af - Unità edilizia di base residenziale a fronte monocellulare oggetto di fusioni od addizioni

2. Unità' edilizie preottocentesche bicellulari:

Tipo B – Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare

Tipo B 1 - Unità edilizia di base residenziale a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto

3. Unità' edilizie preottocentesche a fronte tricellulare:

Tipo C - Unità edilizia di base residenziale a fronte tricellulare

4. Unità' edilizie preottocentesche a blocco:

Tipo D - Unità edilizia di base residenziale a blocco

5. Unità' edilizie preottocentesche a capannone:

Tipo K - Unità edilizia di base a capannone

Le unità edilizie speciale riguardano immobili che hanno una loro specificità e riconoscibilità che deriva principalmente dalla funzione originaria per la quale erano stati edificati - si tratta di chiese, conventi, teatri, ecc. - ; dette unità sono state suddivise pertanto in laiche e religiose:

6. Unità' edilizia preottocentesca speciale religiosa:

Tipo Sr – Unità edilizia speciale religiosa

7. Unità' edilizia preottocentesca speciale laica

Tipo Sl – Unità edilizia speciale laica



Le unità edilizie ottocentesche

Sono state individuate le seguenti tipologie.

8. Unità edilizie ottocentesche originarie:

Tipo O - Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria

9. Unità edilizia ottocentesca di ristrutturazione:

Tipo Or – Unità edilizia di base residenziale di ristrutturazione

10. Unità edilizia ottocentesca a capannone:

Tipo Ko – Unità edilizia di base a capannone

Le unità edilizie novecentesche

Sono state individuate le seguenti tipologie.

11. Unità edilizia novecentesca :

Tipo N - Unità edilizia di base novecentesca di complessivo pregio architettonico

Tipo Ne - Unità edilizia di pregio architettonico limitato all'assetto esterno

Tipo Nr - Unità edilizia integrata nel contesto

Tipo Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto

12. Unità edilizie novecentesche a capannone:

Tipo Kn - Unità edilizia novecentesca non residenziale a capannone

Quanto finora descritto si riferisce ad un “modello”; le analisi condotte hanno potuto verificare che, mentre il modello insediativo urbano si è sostanzialmente conservato, la consistenza interna degli edifici, nonostante la rigidità della strumentazione urbanistica particolareggiata, ha subito le maggiori trasformazioni; i dati dei condoni del 1985 e del 1994, la documentazione fornita da INSULA testimoniano di queste modifiche. Ciò a dimostrazione che i piani non possono trasformarsi in norme vincolistiche, che poi risultano astratte, ma devono guidare le trasformazioni, non dettarne l'imbalsamazione; devono prevedere al loro interno i casi, le occasioni per rendere compatibili le modifiche necessarie.

Le variazioni interne introdotte nel tempo negli edifici, sono dettate dalla esigenza di un modello di vita e d'uso delle abitazioni che richiede la soddisfazione di requisiti minimi, che consentano di “abitare” l'alloggio; gli interventi più frequenti riscontrati sono la modifica della scala per consentire la realizzazione del bagno, l'unione di più unità edilizie per aumentare la superficie dell'appartamento, la trasformazione della soffitta in camera per ospitare il figlio ed evitare così di dormire in tre nell'unica camera.

Il progetto di Piano riconosce tale modello e provvede a classificare gli edifici; a ciascun tipo corrispondono norme che consentono di intervenire direttamente sui fabbricati mediante progetti architettonici.

Gli spazi aperti

Il Piano prende in esame tutti gli spazi scoperti.

Per l'ambito urbano di Burano viene adottata la stessa metodologia usata per la classificazione degli edifici, cioè in base alla appartenenza tipologica – orto, giardino, pertinenza dell'unità edilizia, etc. -, anche se, a differenza della città antica, la gamma dei tipi risulta molto ridotta.

Particolare attenzione è stata posta alle pavimentazioni, dove una analisi dei materiali non è sembrata sufficiente a definire le soluzioni di progetto; infatti sono stati verificati i flussi, le zone di sosta e concentrazione degli stessi, gli elementi percettivi dall'esterno



dell'isola verso l'interno e viceversa, le visuali verso la laguna, le presenze arboree ecc.

Nelle restanti parti del territorio - Mazzorbo, Mazzorbetto, Val Verde, S. Antonio Tomà, S. Pieretto, S. Caterina – si riscontra il carattere tradizionale di aree orticole, agricole e di basi per la pesca in laguna; gli orti, l'agricoltura, l'itticoltura e la pesca avvengono ancora in forme legate alla tradizione e perciò contribuiscono a mantenere i caratteri del paesaggio – agrario in senso stretto, vallivo e lagunare – tramandato dal passato. Negli ultimi vent'anni, o per assenza di normativa o per un eccessivo rigore della stessa, il paesaggio ha però subito una forte modificazione dovuta da un lato all'abbandono delle coltivazioni agricole e ittiche, dall'altro alla costruzione - in modo del tutto spontaneo e disomogeneo – di manufatti, precari o meno, da destinare al ricovero di attrezzi agricoli per gli appezzamenti coltivati ad orto o allo svago del fine settimana.

Torcello ha invece mantenuto, anche per il consistente afflusso turistico, le proprie caratteristiche storiche e agricole.

Per queste parti del territorio la classificazione è stata effettuata in base alla attitudine colturale dei terreni, sia questa storicamente documentata o in atto, o alla situazione ambientale. Anche la vegetazione, puntualmente individuata, le recinzioni, gli argini e altri elementi caratterizzanti il territorio sono stati esaminati.

Tutti questi elementi - storici, ambientali, colturali, fisici, ecc. – hanno determinato la definizione di 14 ambiti unitari; il Piano ne definisce precisamente i perimetri, ne riconosce le caratteristiche e le potenzialità, fornisce la normativa per la loro conservazione e trasformazione.

I Progetti Unitari

Rispetto ai principi generali il Piano individua delle aree la cui attuazione è demandata a dei Progetto Unitari; si tratta nella maggior parte dei casi di ambiti di proprietà pubblica (Area Terminal e Corte Comare già adottati; Cavanella, Corte Novello e Rio Terà Pizzo) con la sola esclusione del Progetto Unitario denominato Santa Caterina, dove comunque l'attuazione è pubblica (area P.E.E.P.).

La necessità di individuare i Progetti Unitari a Burano nasce da una duplice esigenza : da un lato dare soluzione progettuale comune a cinque aree che necessitano di essere qualificate e integrate, fisicamente e funzionalmente, con le parti edificate e non dell'isola ; dall'altro realizzare ed offrire un percorso diversificato per l'uso turistico, prevedendo quei servizi di minima attualmente non presenti, per rendere perlomeno civile tale funzione - servizi igienici e punti di sosta e di ristoro.

Progetto unitario 3 – Cavanella

La riprogettazione dell'area Cavanella ha la finalità di ridefinire spazi e funzioni che consentano al luogo di essere utilizzato e frequentato. La sua localizzazione dichiara delle potenzialità: nell'uso da parte degli abitanti dell'isola in quanto l'area è posta in secondo piano rispetto alla percorribilità principale e, nel punto di contatto con il percorso tra le case, stabilisce una diretto legame percettivo con la vicina Mazzorbo.

L'area si presenta disordinata sia nella composizione funzionale che nell'assetto della vegetazione. La collocazione dello spazio giochi è casuale e i percorsi presenti, legati alla necessità di attraversare l'area, sono spontanei.

Nella riorganizzazione si prevede lo spazio per il gioco dei bambini, l'area dei servizi e di sosta ed il percorso di attraversamento. L'ambito è stato suddiviso in fasce con diversa destinazione in cui vengono inserite alberature a costituire filtri vegetati di diversa densità. Le diverse fasce riguardano l'ambito di rispetto delle abitazioni trattato a tappeto erboso, la fascia attrezzata per il gioco densamente alberata in cui devono trovare collocazione gli elementi d'arredo, l'ambito del bar con la pedana esterna e lo spazio libero con alberature rade in affaccio alla fondamenta.



La posizione dell'area in direzione dell'isola di Mazzorbo diventa l'elemento cardine su cui indirizzare la struttura visiva. Il mantenimento del cono visivo aperto e libero da intromissioni consente di evidenziare le relazioni che si instaurano tra le due isole. Nel punto di maggiore percezione è stato collocato il polo attrattore: questo consente di dare continuità al percorso proveniente dall'area terminal e di creare un punto di sosta di interesse visivo verso l'isola vicina. Il percorso pubblico dovrà rimanere tangente all'area per mantenere all'interno dello spazio una dimensione più urbana che turistica. In relazione agli approdi provvisori è stato attrezzato un punto servizi (servizi igienici e bar). La costruzione è di dimensioni contenute: permette la sosta all'aperto su una pedana in affaccio all'acqua, diventa un punto privilegiato di vista verso Mazzorbo e verso Santa Fosca di Torcello. La vegetazione presente dovrà essere riorganizzata considerando l'analisi effettuata per la sostituzione di alcune alberature fortemente alterate, secondo orientamenti che non alterino la continuità percettiva e che contribuiscano a schermare parti non in relazione con lo spazio verde. Le piante da eliminare saranno quelle che presentano condizioni di disagio fitosanitario e strutturale e dovranno essere sostituite con specie autoctone.

Progetto Unitario 4 – Corte Novello

La riprogettazione dell'area di Corte Novello si basa su alcuni semplici elementi che vogliono valorizzare la posizione dell'area in rapporto al bacino lagunare.

La presenza di alcuni percorsi spontanei di attraversamento ha evidenziato la necessità di creare dei punti di collegamento fra le varie parti dell'area. Assumendo come valore fondamentale le numerose relazioni visive che a vari livelli strutturano lo spazio, sono stati individuati degli ambiti di ricomposizione vegetale a definizione di zone di sosta e di attraversamento.

Le potenzialità di visibilità si generano all'interno verso una direzionalità libera ma che ha nella media e lunga distanza dei riferimenti precisi. E sono questi punti, Santa Caterina di Mazzorbo e l'isola di San Francesco del Deserto, i poli attrattori che generano nel progetto alcuni eventi particolari rispetto al percorso pubblico: dei punti di sosta attrezzati e privilegiati nella posizione e nell'orientamento.

La definizione del percorso pedonale di collegamento, segnato alle estremità dal punto attrattore che continua il percorso di connessione alternativo dell'isola, offre situazioni di sosta nella direzione delle viste privilegiate posizionandosi all'interno della massa alberata più densa (ma che non ostruisce mai la vista verso l'acqua). Importante è la relazione diretta con il campo e con la fondamenta oltre il Rio della Giudecca: la struttura di quest'ambito significativo dovrà essere mantenuta libera e preservata da qualsiasi intromissione.

Nello spazio di Corte Novello trova collocazione una struttura per l'emergenza sanitaria, rappresentata dall'eliporto che per necessità di sicurezza dovrà avere, oltre alla piazzola di atterraggio, una fascia perimetrale libera.

Le piante da eliminare saranno quelle che presentano condizioni di disagio fitosanitario e strutturale e dovranno essere sostituite con specie autoctone.

Progetto Unitario 5 – Rio terà Pizzo

L'obiettivo del progetto è di dare unitarietà al luogo chiarendo la direzionalità dei percorsi e l'uso delle diverse aree: sono stati ridisegnati i collegamenti da e verso Piazza Galuppi e resa funzionalmente attiva la fondamenta esterna limitando innanzitutto la zona degli ormeggi al fine di controllare l'occupazione dello spazio acqueo e garantendo il fronte libero per la zona verde a ovest nella direzione di Venezia.

Con la convergenza dei percorsi presenti è stata attrezzata la fondamenta, posizionando una piccola struttura ricettiva (con bar e servizi igienici) che si amplia all'esterno d'estate su una superficie pavimentata più ampia. A lato l'estensione della pavimentazione (con materiali diversi tipo legno o cotto) crea un punto di sosta e attesa



con panchine: è questo il punto di arrivo della mobilità turistica privata (lancioni granturismo). Il ridisegno del percorso che unisce la fondamenta con Piazza Galuppi trasforma ciò che prima si leggeva come sommatoria di spazi di risulta in un segno di continuità pedonale che orienta e dà ordine allo spazio.

Le aiuole verdi principali vengono trattate in modo differenziato al fine di costituire occasioni diverse di occupazione libera dello spazio. Sono stati assunti alcuni criteri di ricomposizione vegetale per evidenziare il ruolo autonomo delle aree verdi. In prossimità delle abitazioni è stato creato un ambiente filtrato nei confronti dell'intorno: la dimensione domestica viene mediata dall'uso turistico dell'area attraverso la fraposizione di un'associazione vegetale costituita da arbusti ed alberature autoctone a comporre un filtro denso.

L'aiuola a sud deve avere un contatto diretto con l'acqua allontanandosi dal flusso principale per direzionarsi verso la percezione dell'interno lagunare: per questo si è prolungato il tappeto erboso fino al limite della fondamenta mantenendo le alberature a tronco libero (consentono di avere punti d'ombra senza interrompere il dialogo visivo con l'acqua) in successione a filare. La zona del bar ha un verde disegnato che racchiude uno spiazzo per il libero stare.

Nella parte est è stato ridisegnato il limite del percorso evidenziandone la diversità rispetto agli spazi a ridosso dei fabbricati: questi sono pavimentati con materiale diverso (tipo cotto o porfido) a segnare l'ambito per la collocazione di piccole attività commerciali e l'accesso al fabbricato dei Carabinieri. La parte verso Piazza Galuppi è caratterizzata come testata: una grande fioriera/seduta che racchiude una grande albero introduce allo spazio verde e al tempo stesso rompe la simmetria della testata cieca della Chiesa di San Martino.

Le piante da eliminare saranno quelle che presentano condizioni di disagio fitosanitario e strutturale e dovranno essere sostituite con specie autoctone.

Progetto Unitario 6- Santa Caterina

L'obiettivo del progetto è di strutturare la connessione tra ambiente urbano e area agricola, piuttosto fragile, attraverso una ridefinizione più di dettaglio tra lo spazio urbanizzato e gli spazi verdi, con particolare attenzione alla percorribilità pubblica e alla creazione di una più fitta rete di itinerari di collegamento tra le isole di Mazzorbo e Santa Caterina.

Infatti, nonostante il generale buono stato delle rive, costituite da bordi in muri di mattoni e/o pietra, accompagnati da vegetazione continua soprattutto sulla riva ovest e nord (presenza di siepe di tamerici) e, per un tratto, anche est, la percorribilità dell'isola risulta assai limitata.

L'isola, unita a Mazzorbo da due ponti, non è pubblicamente percorribile; la parte nord-ovest e la parte orientale, hanno una percorribilità bassa, per la frammentazione delle aree.

Oltre all'accesso semipubblico che consente l'ingresso al campo sportivo esiste solo una mobilità privata. Recinzioni e proprietà chiudono e interrompono brevissimi percorsi pavimentati.

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area del campo sportivo anche attraverso un infittimento degli itinerari di collegamento con le aree circostanti, per sfruttare le grandi potenzialità paesaggistiche (le splendide viste verso Venezia e, più in generale, le interconnessioni visive tra i siti del piano) di aree fin qui non sufficientemente percorribili e segnate da tracciati pubblici residuali o da impropri usi privati di aree pubbliche.

La riqualificazione dell'area si presenta anche come occasione di ridisegno delle aree libere e del verde in rapporto al ruolo di porta d'ingresso all'ambito delle isole di Burano, Mazzorbo, Torcello.

La soluzione fin qui adottata per consentire l'accesso all'area del campo sportivo, attraverso un passaggio su manufatto di proprietà privata, appare non consona; la



proposta riconsidera la questione da un punto di vista più allargato, tematizzando circuiti sportivi di varie dimensioni al fine di connettere maggiormente tra loro le importanti strutture sportive di Mazzorbo e Santa Caterina.

Il progetto unitario propone una delimitazione dello scenario, in ingresso a Santa Caterina dal nuovo ponte con una quinta edilizia che risolva anche il conflitto visivo con il campo aperto della struttura sportiva, per ridefinire il carattere attualmente ibrido dell'isola, con alcune abitazioni sparse e un carattere semi-rurale che solo in alcuni tratti mantiene le sue peculiarità agricole

Turismo e accessibilità

Una delle questioni affrontate dal Piano riguarda le attuali modalità di frequentazione turistica delle isole e le possibili soluzioni.

Innanzitutto il tempo dedicato alla visita di Burano è giornaliero e comprende anche la "toccata e fuga" a Torcello; l'arrivo avviene prevalentemente tramite i mezzi pubblici ma anche l'uso dei lancioni granturismo privati assume una certa rilevanza. L'unica direttrice pedonale a Burano è definita dalla fermata dei vaporetti, da Via Galuppi, da Piazza Galuppi e ritorno; a Torcello dalla fermata dei vaporetti, da fondamenta dei Borgognoni, dall'area monumentale e ritorno, con la variabile determinata dalla fermata dei lancioni a ridosso della basilica sul canale di S. Antonio. Se si esclude la presenza della locanda Cipriani, sita a Torcello, non vi sono altre strutture ricettive alberghiere o extra-alberghiere.

L'obiettivo di Piano è ambizioso ma ha dei forti margini di riuscita. Le offerte fornite dal progetto sono tutte tese a prolungare il tempo di permanenza nelle isole (due/tre giorni), coinvolgendo anche quelle parti di territorio attualmente non conosciute.

Per Burano quattro sono le opportunità offerte.

La prima riguarda la nuova Area Terminal – progetto unitario già adottato per motivi di urgenza dovuti a lavori sui muri di sponda – che fornisce una risposta ai mai risolti problemi conseguenti all'arrivo dei vaporetti e dei turisti in un unico punto; un nuovo edificio a terra che raccoglie i servizi essenziali – bar, area di attesa climatizzata, edicola, servizi igienici, magazzini, punto commerciale –, un nuovo imbarcadero – trasparente per consentire la vista verso la basilica di Torcello – e il ridisegno degli spazi a terra sono gli elementi portanti il nuovo assetto.

La seconda riguarda il percorso pedonale alternativo a quello attuale, che partendo dall' Area Terminal si sviluppa attraverso il perimetro dell'isola, toccando gli altri 4 progetti unitari dove sono posizionati dei punti attrattori che lo segnano, e giunge in Piazza Galuppi; lungo il percorso sono collocate altre aree attrezzate - bar e servizi igienici -. Questo percorso, oltre a soddisfare un aspetto funzionale, offre delle visuali suggestive sia verso Venezia, Torcello, Mazzorbo, che verso l'interno dell'isola. Inoltre la previsione di due nuovi tratti di viabilità pedonale - uno nel giardino delle scuole, l'altro tra spazi scoperti di pertinenza residenziale - consente ai residenti di non essere obbligati a confluire nel flusso turistico, ma di avere un percorso riservato e diretto verso l'area terminal.

La terza riguarda la differenziazione dei flussi con la previsione di uno spazio acqueo dedicato esclusivamente ai lancioni granturismo, in diretta connessione con l'area Rio terà Pizzo, dove trova collocazione un'area attrezzata.

La quarta riguarda la possibilità, conseguente alla classificazione tipologica degli edifici, di utilizzare gli stessi per attività di affittacamere o bed & breakfast; alcune – con la esclusione delle tipologie preottocentesche di limitate dimensioni – possono avere una destinazione alberghiera.

Il Piano, proprio per non concentrare il flusso di visitatori solo su Burano e Torcello e fornire una offerta complementare, propone nelle restanti parti del territorio un turismo "ambientale", prevedendo una serie di percorsi pedonali – con pavimentazioni compatibili, con l'ambiente quali terra battuta, stabilizzato, ghiaino ecc. – che



consentono di raggiungere gran parte delle isole, portando a dei punti "panoramici; da tali punti sono offerte delle viste di grande suggestione verso la laguna e la fauna che la frequenta. A questo scopo vi è la possibilità di attrezzare due aree con postazioni realizzate in cannucciato, con torretta per il bird-watching a fini didattico educativi.

Inoltre la possibilità di destinare alcuni edifici, che presentano uno stretto rapporto di relazione con lo spazio di pertinenza, ad attività agrituristica con camere, bar/ristorazione offre soluzione per chi volesse soggiornare per una o due notti immerso nell'ambiente naturale delle isole.

Anche a Torcello, non essendo più consentito il transito dei lancioni granturismo lungo canale S. Antonio, in quanto lo stesso è dedicato alla navigazione di imbarcazioni con motore fino a 8 cavalli, è prevista una area terminal attrezzata.

Come enunciato nelle premesse, il Piano è un contributo, non la soluzione a tutti i problemi, e ha la necessità di interventi in altri campi con forme di incentivi e disincentivi, di strumenti che non sono propri della disciplina urbanistica: Torcello, per esempio, potrebbe diventare un parco-museo all'aperto ed essere tutelato con forme di protezione estreme per riportare l'agricoltura come cornice necessaria agli edifici monumentali e storici, mantenendo colture tradizionali ormai non più efficienti come i vigneti; ma affinché ciò non rimanga semplice enunciazione deve essere legato a forme di promozione ed incentivi, con contributi sia tecnici che economici – che sono di altri campi.

Le attività economiche

La pesca rappresenta, insieme alla cantieristica, una delle attività da preservare e incentivare.

Il Piano, confermandone la compatibilità con l'ambiente lagunare, si pone l'obiettivo di porre delle regole che consentano da un lato di rendere più organico ed efficiente lo svolgimento di detta attività, dall'altro di preservare il territorio da modalità operative che provocano effetti negativi.

La Variante individua, all'interno del P.U. isola dei Laghi, un'area con specifica destinazione, dove risulta possibile la realizzazione di attrezzature per la pesca: deposito, infissione reti, fabbricato di servizio, ecc. Nel territorio sono poi individuate puntualmente delle aree dove è data la possibilità di realizzare dei casoni, definiti dimensionalmente e nei materiali utilizzabili. Il Piano prevede inoltre il recupero delle peschiere di terra esistenti, ma abbandonate; anche in questo caso i contributi devono essere multidisciplinari.

Per quanto attiene la cantieristica, il Piano riconferma sostanzialmente le attuali attività; ipotesi di delocalizzazione, esaminate in fase progettuale, avevano condotto ad una previsione nell'isola di Mazzorbetto – la più adatta sotto l'aspetto funzionale – ma questo avrebbe comportato una occupazione del territorio con il sacrificio di aree verdi o coltivate. Risulta invece possibile il recupero di capannoni esistenti, sempre a Mazzorbetto, un tempo adibiti ad attività di tipo artigianale: se vi saranno concrete richieste e conseguenti iniziative in tal senso, il Piano dovrà necessariamente tenerne conto e verificare in modo più approfondito le compatibilità per nuovi insediamenti.

La Normativa

La normativa tecnica risponde al modello strutturale scelto per il Piano e risulta suddivisa in tre gruppi tematici:

- Il primo raggruppa le norme generali: di definizione, di procedura, etc, e le norme specifiche per gli edifici e gli spazi scoperti: la scheda per ogni unità tipologica (edificio) è suddivisa in tre parti: la prima contenente la descrizione – utile come elemento oggettivo e non discrezionale per valutazioni in caso di



nuove classificazioni o modifiche delle stesse - ; la seconda contenente le prescrizioni e le possibilità per le trasformazioni fisiche; la terza contenente la gamma delle possibili utilizzazioni attivabili. Anche la scheda per gli spazi scoperti tipologicamente definibili risulta strutturata nello stesso modo.

- Il secondo fa riferimento agli Ambiti Unitari (n.14) così come perimetrati nelle tavole di progetto; detti ambiti sono stati definiti in base alle loro caratteristiche fisiche, ambientali, colturali, storiche. Anche questo secondo raggruppamento normativo è suddiviso in norme generali e speciali. Le norme generali valgono per gli aspetti comuni a tutti gli ambiti, per tutti gli elementi cioè rinvenibili e che non presentano scostamenti; le norme speciali hanno il compito, definite più precisamente le caratteristiche proprie di ciascun ambito, di stabilire le regole per la conservazione e le possibili trasformazioni degli aspetti fisici e ambientali.
- Il terzo è relativo ai Progetti Unitari, dove ad una specifica individuazione devono corrispondere specifiche e puntuali norme relative alle trasformazioni fisiche e funzionali ; a tale fine una scheda normativa grafica, correlata da regole scritte, definisce tutti gli elementi per poter procedere al progetto unitario e al successivo progetto edilizio. Le tavole di Piano contengono anche a titolo esemplificativo, una ipotesi progettuale che ha il solo scopo di formulare una soluzione tra le tante possibili, in applicazione della scheda normativa.

Il principio assunto per l'edificato storico è la conservazione della struttura fisica del singolo fabbricato o delle parti ancora riconoscibili; le destinazioni d'uso, o meglio le utilizzazioni, consentite risultano quelle compatibili con la struttura propria dell'edificio.

Per gli edifici preottocenteschi monocellulari la normativa tiene conto delle particolarità fisiche: la cellula o modulo presenta caratteristiche dimensionali, in pianta e in altezza, assai ridotte rispetto al tessuto storico insulare, e delle trasformazioni fisiche già avvenute. Conseguentemente, per consentire un effettivo uso di questi edifici, la norma consente di aprire un foro porta tra non più di due unità per aumentare la superficie dell'alloggio, di realizzare abbaini per recuperare superficie al piano soffitta, di modificare le scale per poter realizzare il servizio igienico. Più in generale maggiore è la superficie dell'unità edilizia e più recente risulta la sua epoca di costruzione, minori sono i vincoli di destinazione e di trasformazione fisica.

Altra questione riguarda la possibilità data di traslare i solai, come conseguenza dell'innalzamento della quota del piano terra per preservare l'edificio dall'acqua alta e per evitare che il piano terra si trovi ad una quota inferiore rispetto alla quota dei rialzi che Insula sta effettuando sulle fondamenta nell'ambito dell'accordo di programma Comune-Magistrato alle Acque-Regione; tale norma potrà avere una durata limitata nel tempo in quanto non avrà più ragion d'essere una volta che saranno realizzate le paratoie che preserveranno Burano dall'acqua alta fino alla quota di m. 1,30 s.l.m.m.

Per le parti non edificate particolare attenzione è stata posta agli aspetti ambientali, siano essi da preservare, da realizzare o da ripristinare, anche con forme di incentivazione; un elemento interessante introdotto dalle norme riguarda l'obbligo, nel caso di intervento di ristrutturazione di un edificio, di dotare lo spazio di pertinenza di specie arboree con un minimo di un individuo ogni 10 mq di superficie oggetto di intervento e nel caso di intervento di ampliamento e demolizione con ricostruzione con un minimo di un individuo ogni 5 mq di superficie oggetto di intervento; altra prescrizione è data dall'obbligo di mantenere un rapporto di almeno 6/4 tra superficie verde e superficie pavimentate; per le stesse è necessario ricorrere a materiali della tradizione locale semi-permeabili.

Altri articoli sono riferiti alle modalità realizzative delle recinzioni, delle rive e dei percorsi.



Il commercio

Proprio per la natura del Piano relativa alla classificazione tipologica, le destinazioni sono quelle compatibili con la struttura fisica dell'edificio; le attività commerciali, intese come negozi e pubblici esercizi, presentano un alto grado di compatibilità con il tessuto storico, anche perché tradizionalmente la casa-bottega ha costituito un modello insediativo tipico non solo a Burano.

Il problema è invece quello dell'uso monotematico – vendita di merletti - dei piani terra, e non solo; la questione, a questo punto, non è esclusivamente urbanistica ma coinvolge altri campi e competenze; per superare l'impossibilità d'uso commerciale vengono aperte attività di tipo artigianale, che presupporrebbero la vendita di propri prodotti, e ciò comporterebbe un controllo costante da parte degli uffici competenti per verificare che non vengano venduti prodotti non propri o fabbricati all'estero; altra fattispecie è quella di esporre merce in locali che vengono definiti a "magazzino", e quindi non risulta alcun tipo di "vendita": anche in questo caso si tratterebbe di controlli. Esistono poi degli strumenti propri di carattere commerciale/urbanistico che derivano dalla legge regionale; si tratta quindi di creare sinergie con le specifiche competenze in materia.

Il Piano pone anche le condizioni affinché possano essere insediate medie strutture di vendita.

Dinamica e struttura della popolazione



La **dinamica demografica** del quartiere di Burano-Mazzorbo-Torcello negli ultimi 20 anni si caratterizza per un andamento costantemente decrescente determinato dal saldo negativo sia della *componente naturale* (nascite-morti), che di quella *migratoria*. Analizzando la *serie storica dal 1981 al 2003* (tabb.1, 2.1 e 2.2) possiamo vedere che tale trend ha generato una perdita di 1.670 residenti (da 5.199 a 3.529), pari a quasi un terzo (-32%) della popolazione registrata in anagrafe all'inizio del periodo considerato. Si tratta di un andamento analogo a quello del Centro Storico di Venezia, ma peggiore di quello riscontrato in media nelle altre isole maggiori di Murano, Lido e Pellestrina (-17%), come pure nella Terraferma mestrina (-15%). Inoltre, nel caso di Burano-Mazzorbo-Torcello vi è una netta predominanza della componente migratoria, che è responsabile per oltre l'80% del decremento di popolazione nel periodo (una incidenza inferiore ma dello stesso ordine si registra in Terraferma con il 64% in Centro storico, mentre nelle altre isole maggiori è "solo" del 33% e in Venezia C.S. del 46%). Una generale attenuazione del fenomeno sembra essere in atto negli ultimi anni, anche se i valori addirittura positivi del saldo migratorio che si riscontrano nelle altre isole e in Terraferma nel 2003 sono da ascrivere agli adeguamenti dei dati anagrafici alle risultanze dell'ultimo Censimento ISTAT.

La **struttura per età della popolazione** mostra una netta tendenza all'invecchiamento, sinteticamente espressa dall'*indice di vecchiaia* calcolato come "numero di persone con età > 64 anni ogni 100 persone con età < 15 anni", i cui valori passano da 51,1 nel 1981 a 239,7 nel 2003 (tab.4). Si tratta di una tendenza generalizzata a tutto il territorio comunale, tuttavia possiamo osservare come i valori di Burano-Mazzorbo-Torcello, che fino al 1996 erano al di sotto della media comunale, sono ora al di sopra, anche se comunque inferiori a quelli riscontrati in Venezia Centro Storico. Tra le tante implicazioni di ordine sociale ed economico di questo processo di invecchiamento, occorre sottolineare in questa sede quelle sulla domanda di servizi localizzati sul territorio, essendo ad esempio evidente la contrazione della popolazione scolare e pre-scolare (tab. 3): la fascia d'età da 0 a 14 anni passa dalle 1.132 unità del 1981 alle appena 335 del 1983.

Per quanto riguarda la **struttura socio-economica della popolazione**, non essendo ancora disponibili a livello sub-comunale i dati dell'ultimo Censimento ISTAT 2001, ci si limiterà ad alcuni sintetici elementi di confronto con il restante territorio comunale basati sul Censimento precedente. Per quanto riguarda il *tasso di attività* (tab. 5), calcolato come incidenza % dei residenti in età da 14 anni in poi in condizione professionale (occupati, disoccupati e in cerca di prima occupazione) sul totale dei residenti pari età, nel 1991 si riscontrava nel quartiere di Burano-Mazzorbo-Torcello un valore (44,8%) inferiore alla media comunale (45,9%), ma più alto che a Venezia Centro Storico (42,6%) e nelle altre isole (44,2%), mentre lo specifico tasso di attività femminile (23,6%) risultava più basso sia rispetto alla media comunale (32,0%), sia a Venezia C.S. (29,5%) e alle altre isole (28,6%). Per quanto riguarda il *settore di attività dei residenti in condizione professionale* (tab. 6), il quartiere di Burano-Mazzorbo-Torcello aveva nel 1991 un tasso di terziarizzazione della popolazione (52,3%) significativamente inferiore alla media comunale (68,4%), mentre la percentuale di residenti occupata nel settore primario, ossia agricoltura e pesca, era di ben 11,5% contro l'appena 1,8% della media comunale. E' probabile che quest'ultimo dato venga ridimensionato dall'ultimo Censimento, pur continuando a rappresentare una caratterizzazione dell'isola rispetto al resto del territorio comunale.



Tab. 1
Quartiere n.6 Burano-Mazzorbo-Torcello. Movimento anagrafico della popolazione residente dal 1981 al 2003.

anno	residenti	saldo naturale		saldo migratorio		saldo totale	
1981	5.199						
1982	5.156	-1	0,0%	-42	-0,8%	-43	-0,8%
1983	5.030	1	0,0%	-127	-2,5%	-126	-2,4%
1984	4.948	-9	-0,2%	-73	-1,5%	-82	-1,6%
1985	4.853	-8	-0,2%	-87	-1,8%	-95	-1,9%
1986	4.776	1	0,0%	-78	-1,6%	-77	-1,6%
1987	4.703	-20	-0,4%	-53	-1,1%	-73	-1,5%
1988	4.622	-12	-0,3%	-69	-1,5%	-81	-1,7%
1989	4.558	-19	-0,4%	-45	-1,0%	-64	-1,4%
1990	4.474	-18	-0,4%	-66	-1,4%	-84	-1,8%
1991	4.410	-8	-0,2%	-56	-1,3%	-64	-1,4%
1992	4.338	-15	-0,3%	-57	-1,3%	-72	-1,6%
1993	4.235	-20	-0,5%	-83	-1,9%	-103	-2,4%
1994	4.154	-31	-0,7%	-50	-1,2%	-81	-1,9%
1995	4.100	-15	-0,4%	-39	-0,9%	-54	-1,3%
1996	4.045	-6	-0,1%	-49	-1,2%	-55	-1,3%
1997	3.968	-23	-0,6%	-54	-1,3%	-77	-1,9%
1998	3.894	-12	-0,3%	-62	-1,6%	-74	-1,9%
1999	3.806	-15	-0,4%	-73	-1,9%	-88	-2,3%
2000	3.730	-12	-0,3%	-64	-1,7%	-76	-2,0%
2001	3.675	-2	-0,1%	-53	-1,4%	-55	-1,5%
2002	3.598	-24	-0,7%	-53	-1,4%	-77	-2,1%
2003	3.529	-25	-0,7%	-44	-1,2%	-69	-1,9%

Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 2.1
Comune di Venezia. Movimento anagrafico della popolazione residente dal 1981 al 2003.

Variazioni e saldo naturale e migratorio per periodo e zona (prima parte).

Burano-Mazzorbo-Torcello	variazione pop. resid.		saldo naturale		saldo migratorio	
	1981-1986	-423	-8,1%	-16	-0,3%	-407
1986-1991	-366	-7,7%	-77	-1,6%	-289	-6,1%
1991-1996	-365	-8,3%	-87	-2,0%	-278	-6,3%
2006-2001	-370	-9,1%	-64	-1,6%	-306	-7,6%
2001-2003	-146	-4,0%	-49	-1,3%	-97	-2,6%
<i>tot. '81-'03</i>	<i>-1.670</i>	<i>-32,1%</i>	<i>-293</i>	<i>-5,6%</i>	<i>-1.377</i>	<i>-26,5%</i>
Murano - Lido - Pellestrina	variazione pop. resid.		saldo naturale		saldo migratorio	
	1981-1986	-1.263	-3,7%	-960	-2,8%	-303
1986-1991	-1.413	-4,3%	-947	-2,9%	-466	-1,4%
1991-1996	-1.414	-4,5%	-867	-2,8%	-547	-1,8%
2006-2001	-1.306	-4,4%	-799	-2,7%	-507	-1,7%
2001-2003	-367	-1,3%	-299	-1,0%	-68	-0,2%
<i>tot. '81-'03</i>	<i>-5.763</i>	<i>-17,0%</i>	<i>-3872</i>	<i>-11,4%</i>	<i>-1.891</i>	<i>-5,6%</i>
Venezia Centro Storico	variazione pop.		saldo naturale		saldo migratorio	



	resid.					
1981-1986	-9.243	-9,9%	-4411	-4,7%	-4.832	-5,2%
1986-1991	-7.711	-9,1%	-3897	-4,6%	-3.814	-4,5%
1991-1996	-6.738	-8,8%	-3550	-4,6%	-3.188	-4,2%
2096-2001	-4.211	-6,0%	-3246	-4,6%	-965	-1,4%
2001-2003	-1.748	-2,7%	-1011	-1,5%	-737	-1,1%
tot. '81-'03	-29.651	-31,7%	-16115	-17,2%	-13.536	-14,5%

Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 2.2

Comune di Venezia. Movimento anagrafico della popolazione residente dal 1981 al 2003.

Variazioni e saldo naturale e migratorio per periodo e zona (seconda parte).

Mestre e Terraferma	variazione pop. resid.		saldo naturale		saldo migratorio	
1981-1986	-8.130	-3,9%	-1922	-0,9%	-6.208	-3,0%
1986-1991	-8.441	-4,3%	-2368	-1,2%	-6.073	-3,1%
1991-1996	-9.237	-4,9%	-3131	-1,6%	-6.106	-3,2%
2096-2001	-4.609	-2,5%	-2382	-1,3%	-2.227	-1,2%
2001-2003	-244	-0,1%	-1271	-0,7%	1.027	0,6%
tot. '81-'03	-30.661	-14,8%	-11074	-5,4%	-19.587	-9,5%
Totale Comune di Venezia (*)	variazione pop. resid.		saldo naturale		saldo migratorio	
1981-1986	-19.059	-5,6%	-7309	-2,2%	-11.750	-3,5%
1986-1991	-17.931	-5,6%	-7289	-2,3%	-10.642	-3,3%
1991-1996	-17.754	-5,9%	-7635	-2,5%	-10.119	-3,3%
2096-2001	-10.496	-3,7%	-6491	-2,3%	-4.005	-1,4%
2001-2003	-2.505	-0,9%	-2630	-1,0%	125	0,0%
tot. '81-'03	-67.745	-20,0%	-31354	-9,2%	-36.391	-10,7%

(*) escluso Cavallino-Treporti

Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 3

Quartiere n.6 Burano-Mazzorbo-Torcello. Composizione per classe d'età della popolazione residente dal 1981 al 2003.

anno	in età 0 - 14		in età 15 - 29		in età 30 - 49		in età 50 - 64		con età > di 64		totale residenti	
1981	1132	21,8%	1198	23,0%	1380	26,5%	910	17,5%	579	11,1%	5.199	100,0%
1982	1058	20,5%	1.222	23,7%	1.351	26,2%	952	18,5%	573	11,1%	5.156	100,0%
1983	973	19,3%	1.219	24,2%	1.307	26,0%	969	19,3%	562	11,2%	5.030	100,0%
1984	917	18,5%	1.205	24,4%	1.301	26,3%	980	19,8%	545	11,0%	4.948	100,0%
1985	840	17,3%	1.198	24,7%	1.291	26,6%	960	19,8%	564	11,6%	4.853	100,0%
1986	797	16,7%	1.163	24,4%	1.283	26,9%	941	19,7%	592	12,4%	4.776	100,0%



1987	759	16,1 %	1.15 0	24,5 %	1.25 8	26,7 %	924	19,6 %	612	13,0 %	4.70 3	100,0 %
1988	685	14,8 %	1.14 4	24,8 %	1.24 2	26,9 %	924	20,0 %	627	13,6 %	4.62 2	100,0 %
1989	632	13,9 %	1.15 4	25,3 %	1.21 7	26,7 %	925	20,3 %	630	13,8 %	4.55 8	100,0 %
1990	595	13,3 %	1.09 9	24,6 %	1.19 3	26,7 %	933	20,9 %	654	14,6 %	4.47 4	100,0 %
1991	559	12,7 %	1.06 8	24,2 %	1.19 5	27,1 %	912	20,7 %	676	15,3 %	4.41 0	100,0 %
1992	526	12,1 %	1.03 2	23,8 %	1.15 2	26,6 %	927	21,4 %	701	16,2 %	4.33 8	100,0 %
1993	489	11,5 %	979	23,1 %	1.13 7	26,8 %	901	21,3 %	729	17,2 %	4.23 5	100,0 %
1994	449	10,8 %	956	23,0 %	1.11 1	26,7 %	875	21,1 %	763	18,4 %	4.15 4	100,0 %
1995	433	10,6 %	916	22,3 %	1.09 9	26,8 %	867	21,1 %	785	19,1 %	4.10 0	100,0 %
1996	420	10,4 %	890	22,0 %	1.06 8	26,4 %	861	21,3 %	806	19,9 %	4.04 5	100,0 %
1997	404	10,2 %	846	21,3 %	1.05 2	26,5 %	848	21,4 %	818	20,6 %	3.96 8	100,0 %
1998	385	9,9% %	794	20,4 %	1.01 5	26,1 %	855	22,0 %	845	21,7 %	3.89 4	100,0 %
1999	388	10,2 %	727	19,1 %	993	26,1 %	847	22,3 %	851	22,4 %	3.80 6	100,0 %
2000	387	10,4 %	678	18,2 %	970	26,0 %	845	22,7 %	850	22,8 %	3.73 0	100,0 %
2001	369	10,0 %	652	17,7 %	945	25,7 %	847	23,0 %	862	23,5 %	3.67 5	100,0 %
2002	356	9,9% %	625	17,4 %	929	25,8 %	828	23,0 %	860	23,9 %	3.59 8	100,0 %
2003	355	10,1 %	566	16,0 %	941	26,7 %	816	23,1 %	851	24,1 %	3.52 9	100,0 %

Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 4

Comune di Venezia. Indice di vecchiaia per zone nel periodo 1981-2003.

zone	indice di vecchiaia (+)					
	1981	1986	1991	1996	2001	2003
Burano - Mazzorbo - Torcello	51,1	74,3	120,9	191,9	233,6	239,7
Lido - Pellestrina - Murano	88,5	125,2	187,0	224,2	227,5	224,3
Venezia Centro Storico	152,4	206,5	274,2	298,7	277,3	274,3
Mestre e Terraferma	60,6	96,7	161,8	200,8	208,8	208,8
Totale Comune di Venezia (*)	83,5	123,4	189,2	225,2	226,2	224,9

(*) escluso Cavallino-Treporti

(+) indice di vecchiaia: n. persone con età > 64 anni ogni 100 persone con età < 15 anni

Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia



Tab. 5
Comune di Venezia. Tasso di attività per zone al 1991.

zone	tasso di attività (+)		
	maschile	femminil e	totale
Burano - Mazzorbo - Torcello	66,2%	23,6%	44,8%
Lido - Pellestrina - Murano	62,1%	28,6%	44,2%
Venezia Centro Storico	58,6%	29,5%	42,6%
Mestre e Terraferma	62,6%	33,7%	47,5%
Totale Comune di Venezia (*)	61,7%	32,0%	45,9%

(*) escluso Cavallino-Treporti

(+) tasso di attività: % dei residenti in età da 14 anni in poi in condizione professionale (occupati, disoccupati e in cerca di prima occupazione) sul totale dei residenti pari età

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 6
Comune di Venezia. Popolazione in condizione professionale per settore d'attività e zona al 1991.

zone	popolazione in condizione professionale			
	agr.- pesca	industria	terziario	totale
Burano - Mazzorbo - Torcello	11,5%	36,2%	52,3%	100,0%
Lido - Pellestrina - Murano	4,7%	29,6%	65,7%	100,0%
Venezia Centro Storico	1,2%	25,2%	73,6%	100,0%
Mestre e Terraferma	1,3%	31,2%	67,5%	100,0%
Totale Comune di Venezia (*)	1,8%	29,8%	68,4%	100,0%

(*) escluso Cavallino-Treporti

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia



La condizione abitativa

Un'analisi aggiornata della condizione abitativa risulta problematica dal momento che non sono ancora consultabili i dati dell'ultimo Censimento ISTAT 2001 della Popolazione e delle Abitazioni, che rappresenta la fonte informativa principale. Alcune utili indicazioni possono comunque essere tratte dai dati disponibili.

Innanzitutto, dal confronto tra i dati dei Censimenti 1991 e 1981 della Popolazione e delle Abitazioni (tabb. 7.1 e 7.2) emerge una sostanziale stabilità del parco alloggi, che al 1991 conta 1.521 abitazioni (-4,2% rispetto all'81) e 6.110 stanze (+ 0,6% rispetto all'81). Il rapporto *stanze per abitante* (in abitazioni occupate) migliora, passando da 1,1 a 1,4, ma resta inferiore alla media comunale (1,6), così pure il numero di *stanze per abitazione* (in abitazioni occupate), che passa da 3,9 a 4,0 contro una media comunale di 4,3 (tab. 8). Migliorano anche alcuni tradizionali indicatori di disagio abitativo come il dato sulle *coabitazioni*, che passa dal preoccupante 8,9% del 1981 al "fisiologico" 0,5% del 1991, nettamente al di sotto della media comunale (1,3%), mentre l'incidenza di *famiglie in abitazione impropria* resta trascurabile (0,1%). L'incidenza di *abitazioni non occupate* sul totale si mantiene stabile (da 4,2% a 4,3%) e quindi attestato su valori che si possono considerare "fisiologici", molto lontani dalla media comunale (8,5%), che risente della rilevanza del fenomeno in Centro Storico (13,9%) e nelle altre isole (14,8%, dato dovuto alla presenza di "seconde case" al Lido). Infine la percentuale di abitazioni in proprietà si segnala come particolarmente alta (77,6%), anche rispetto alla media comunale (61,0%).

Per quanto riguarda la domanda abitativa, è rilevante la *dinamica dei nuclei famigliari 1981-2004* che, comparata con quella della popolazione (tabb.9.1 e 9.2), mostra come la diminuzione percentuale del numero dei nuclei (-16,2%) è pari a circa la metà di quella della popolazione (-31,7%); ciò per effetto della tendenza alla riduzione della dimensione media dei nuclei stessi, che si attesta su 2,4 componenti a famiglia (valore comunque superiore alla media comunale di 2,2). Ne consegue che una variazione della popolazione non si traduce in termini proporzionali in una corrispondente variazione di domanda abitativa, cui concorrono del resto anche altre variabili tra cui la propensione a migliorare gli standard abitativi in quantità e qualità e, naturalmente, fattori di mercato lato offerta.



Tab. 7.1

Quartiere n.6 Burano-Mazzorbo-Torcello. Abitazioni, stanze e alloggi impropri al 1981 e al 1991.

anno	abitazioni			stanze			alloggi impropri
	occupate	non occupate	totale	occupate	non occupate	totale	
1981	1520	67	1587	5873	202	6075	2
	95,8%	4,2%	100,0%	96,7%	3,3%	100,0%	0,1%
1991	1455	66	1521	5841	269	6110	1
	95,7%	4,3%	100,0%	95,6%	4,4%	100,0%	0,1%
var. '91-'81	-65	-1	-66	-32	67	35	-1
	-4,3%	-1,5%	-4,2%	-0,5%	33,2%	0,6%	-50,0%

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 7.2

Quartiere n.6 Burano-Mazzorbo-Torcello. Famiglie e residenti al 1981 e al 1991.

anno	famiglie				residenti			
	in abitaz. occupate (a)	di cui coabitanti (b)	in alloggi impropri (c)	totale (d)=(a)+(b)+(c)	in abitaz. occupate (e)	in alloggi impropri (f)	in convivenze (g)	totale (h)=(e)+(f)+(g)
1981	1685	165	2	1852	5170	9	29	5208
	91,0%	8,9%	0,1%	100,0%	99,3%	0,2%	0,6%	100,0%
1991	1462	7	1	1470	4267	3	29	4299
	99,5%	0,5%	0,1%	100,0%	99,3%	0,1%	0,7%	100,0%
var. '91-'81	-223	-158	-1	-382	-903	-6	0	-909
	-13,2%	-95,8%	-50,0%	-20,6%	-17,5%	-66,7%	0,0%	-17,5%

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

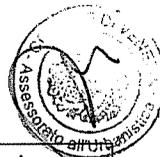
Tab. 8

Comune di Venezia. Relazioni tra abitanti, famiglie, abitazioni e stanze al 1991.

zone	numero stanze per abitante	numero stanze per abitazione	% famiglie coabitanti	% famiglie in alloggi impropri	% abitazioni non occ. su tot. ab.	% abitazioni in proprietà
Burano - Mazzorbo - Torcello	1,4	4,0	0,5%	0,1%	4,3%	77,6%
Lido - Pellestrina - Murano	1,6	4,5	0,8%	0,0%	14,8%	66,6%
Venezia Centro Storico	1,8	4,2	1,1%	0,0%	13,9%	52,5%
Mestre e Terraferma	1,6	4,3	1,4%	0,1%	4,8%	63,9%
Totale Comune di Venezia (*)	1,6	4,3	1,3%	0,1%	8,5%	61,0%

(*) escluso Cavallino-Treporti

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia



Tab. 9.1

Comune di Venezia. Dinamica dei nuclei famigliari e della popolazione per zone 1981-2003.

	Burano - Mazzorbo - Torcello			Murano - Lido - Pellestrina			Venezia Centro Storico		
anno	residenti	n. nuclei	res./nuclei	residenti	n. nuclei	res./nuclei	residenti	n. nuclei	res./nuclei
1981	5.199	1776	2,9	33.904	12613	2,7	93.598	40556	2,3
1991	4.410	1675	2,6	31.228	12529	2,5	76.644	35242	2,2
2001	3.675	1525	2,4	28.508	12254	2,3	65.695	32424	2,0
2003	3.529	1488	2,4	28.141	12154	2,3	63.947	32087	2,0
	Mestre e Terraferma			Totale Comune di Venezia (*)					
anno	residenti	n. nuclei	res./nuclei	residenti	n. nuclei	res./nuclei	(*) escluso Cavallino-Treporti		
1981	206.707	73667	2,8	339.408	128.612	2,6			
1991	190.136	75274	2,5	302.418	124.720	2,4			
2001	176.290	76695	2,3	274.168	122.898	2,2			
2003	176.046	78235	2,3	271.663	123.964	2,2			

Fonte: ns elaborazione su dati Anagrafe – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 9.2

Comune di Venezia. Confronto tra variazione dei nuclei famigliari e variazione della popolazione per zone nel periodo 1981-2003.

Burano - Mazzorbo - Torcello				
	var. nuclei		var. pop.	
1981-1991	-101	-5,7%	-789	-15,2%
1991-2001	-150	-9,0%	-735	-16,7%
2001-2003	-37	-2,4%	-146,0	-4,0%
tot. '81-'03	-288	-16,2%	-1.670	-32,1%

Murano - Lido - Pellestrina				
	var. nuclei		var. pop.	
1981-1991	-84	-0,7%	-2676	7,9%
1991-2001	-275	-2,2%	-2720	8,7%
2001-2003	-100	-0,8%	-367	1,3%
tot. '81-'03	-459	-3,6%	-5763	17,0%

Venezia Centro Storico				
	var. nuclei		var. pop.	
1981-1991	-5314	-13,1%	-16.954	-18,1%
1991-2001	-2818	-8,0%	-10949	-14,3%
2001-2003	-337	-1,0%	-1748,0	-2,7%
tot. '81-'03	-8469	-20,9%	-29.651	-31,7%

Mestre e Terraferma				
	var. nuclei		var. pop.	
1981-1991	1607	2,2%	-16571	8,0%
1991-2001	1421	1,9%	-13846	7,3%
2001-2003	1540	2,0%	-244	0,1%
tot. '81-'03	4568	6,2%	-30661	14,8%

Totale Comune di Venezia (*)				
	var. nuclei		var. pop.	
1981-1991	-3892	-3,0%	-36990	-10,9%
1991-2001	-1822	-1,5%	-28250	-9,3%
2001-2003	1066	0,9%	-2505	-0,9%
tot. '81-'03	-4648	-3,6%	-67745	-20,0%

(*) escluso Cavallino-Treporti

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Le attività economiche



Per quanto riguarda l'**agricoltura**, una delle attività tradizionali di Mazzorbo e Torcello, la relazione agronomica (cfr. *Il territorio agrario: considerazioni agronomiche*, a cura di dr. Agr. G. Claudio Corazzin, Venezia, 2001) ha messo in evidenza come ci si trovi "in una fase di passaggio tra una condizione di utilizzo del suolo a fini produttivi ed una fase di dismissione delle produzioni". La relazione citata, cui si rinvia per ogni approfondimento, ha altresì analizzato le cause generali della crisi dell'agricoltura (calo dei prezzi del 40% negli ultimi trent'anni a fronte di un aumento dei costi reali produttivi del 300%) e di come i fenomeni di meccanizzazione (con riduzione drastica della manodopera) e di standardizzazione merceologica delle produzioni abbiano collocato fuori mercato le aziende caratterizzate da piccole superfici, in cui sono contemporaneamente presenti fattori strutturali (tipo di suoli, strutture aziendali, trasporti, ecc.) limitanti, coinvolgendo anche le apparenti produzioni di nicchia (prodotti tipici, prodotti biologici, ecc.). Nel caso di Mazzorbo e Torcello già dagli anni '50 e '60 si era passati da un'agricoltura (prevalentemente orticola e strutturata in piccoli plot di superficie variabile tra i 500 ed i 1000 mq.) di piena occupazione ad una agricoltura a part-time con graduale abbandono delle colture orticole (che necessitano di molta manodopera a favore di quelle permanenti (vigneti, frutteti) e con progressiva riduzione dei lavori di manutenzione per la sistemazione superficiale dei suoli. "Il fenomeno attorno agli anni settanta si completa con l'abbandono della finalità mercantile delle produzioni. Si produce per l'autoconsumo e non più per il mercato. Solo le poche realtà aziendali di maggiori dimensioni conservano la caratteristica di produrre per il mercato, pur con persone occupate a part-time. Il progressivo abbandono della produzione si sta completando in questi anni. Permangono ora solo poche realtà aziendali ancora identificabili. Si tratta di aziende relativamente grandi (rispetto al contesto) in cui predomina la coltivazione della vite allevata comunque ancora con sistemi poco attenti agli aspetti qualitativi e condotti a part-time. Gli orti residui non presentano più l'assortimento varietale che tipizzava l'orticoltura del passato." (*Il territorio agrario: considerazioni agronomiche*, op. cit.). Da sottolineare che il processo per cui "I campi si sono trasformati in giardini o sono in stato di abbandono sottoposti ad attivi e selvaggi fenomeni di rinaturalizzazione", determina il venir meno di quella funzione di presidio del territorio svolta dall'agricoltura attraverso le opere di protezione dalla falda salina, dall'aerosol, e dall'erosione marina ed eolica, per cui si evidenzia "uno stato di deciso degrado del paesaggio, degrado non compatibile con le aspirazioni turistiche dei siti interessati." (*Il territorio agrario: considerazioni agronomiche*, op.cit.). Il 5° Censimento Generale dell'Agricoltura ISTAT del 2000 ci consente di quantificare in 55,92 ha la superficie totale delle 11 aziende agricole operanti a Mazzorbo e Torcello (tab. 10). La superficie agricola utilizzata (SAU) è di 31,1 ha, di cui 18,36 ha sono a seminativi (tab.11), in prevalenza cereali (7 ha) e coltivazioni ortive (4,1 ha) e 7,55 ha a coltivazioni legnose, di cui 4,77 ha a vite e 2,78 ha a fruttiferi. Le dimensioni aziendali (tab. 12) si distribuiscono in classi di superfici comprese tra meno di 1 ettaro e 7 ettari, salvo due casi rispettivamente di 10 e 30 ettari (quest'ultima azienda concentra il 56% della superfici aziendali); in termini di SAU (tab. 13) tuttavia 6 delle 11 aziende stanno al di sotto della soglia di 1 ettaro, 3 nella classe tra i 2 e i 7 ettari e due nella classe da 7 a 20 ettari (a quest'ultime va il 59% della SAU).

Per quanto riguarda il *settore secondario e terziario*, la disponibilità solo parziale, a livello sub-comunale, dei dati dell'ultimo Censimento ISTAT dell'Industria e Servizi 2001 consente di avere solo un'immagine aggregata per "macro settore" delle tendenze evolutive in atto (tab. 14). Al 2001 risultano censiti in Burano - Mazzorbo - Torcello (dati provvisori) 174 unità locali (+ 23% rispetto al 1991) e 674 addetti (+ 42% rispetto al 1991). L'incremento consistente, soprattutto in termini di addetti, che non ha riscontri nel resto del Comune e che va addebitato in particolare alle "Istituzioni" (strutture



pubbliche ed attività senza fini di lucro), è da prendere con cautela, sia per il carattere ancora provvisorio dei dati 2001, sia perché occorre verificare la confrontabilità tra i due Censimenti in termini di omogeneità e grado di “copertura” delle tipologie di attività rilevate. In ogni caso emerge una consistente “terziarizzazione” dell’economia locale, dato che all’“industria” ovvero alle attività manifatturiere va solo il 19% del totale delle unità locali e il 13% del totale degli addetti, mentre il commercio (comm. al dettaglio, alberghi e pubblici esercizi) assorbe il 56% delle unità locali e il 40% degli addetti; agli “altri servizi” va l’11% delle unità locali e il 5% degli addetti e infine alle “istituzioni” il 15% delle unità locali e ben il 42% degli addetti. I dati del precedente Censimento 1991 forniscono una più articolata suddivisione delle attività economiche (tab.15), mettendo ad esempio in evidenza la presenza della *cantieristica* (che all’epoca contava 6 unità locali e 24 addetti). Nell’Isola di Burano, infatti, sussistono alcuni tra i cantieri “storici” lagunari. Una recente ricerca del COSES (tabb. 16.1 e 16.2) ha rilevato 5 aziende, di cui 4 di costruzione e 1 di riparazione, per un totale di 19 addetti (COSES - Comune di Venezia, *La cantieristica minore nel Comune di Venezia*, Rapporto 75, settembre 2002).

Tab. 10
Mazzorbo-Torcello. Utilizzazione dei terreni delle aziende agricole al 2000.

utilizzo dei terreni	superficie (ha)		
seminativi	18,36	32,8%	59,0%
coltivazioni legnose agrarie	7,55	13,5%	24,3%
orti familiari	0,19	0,3%	0,6%
prati permanenti e pascoli	5	8,9%	16,1%
<i>totale SAU (superficie agricola utilizzata)</i>	<i>31,1</i>	<i>55,6%</i>	<i>100,0%</i>
arboricoltura da legno	-	-	-
boschi	1,15	2,1%	2,1%
superficie agraria non utilizzata	20,1	35,9%	35,9%
altra superficie	3,57	6,4%	6,4%
<i>totale superficie aziendale</i>	<i>55,92</i>	<i>100,0%</i>	<i>100,0%</i>

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 11
Mazzorbo-Torcello. Utilizzazione dei terreni a seminativi e a coltivazioni legnose al 2000.

superficie a seminativi (ha)			superficie a coltivazioni legnose (ha)		
cereali	7	38,1%	vite	4,77	63,2%
patata	0,02	0,1%	fruttiferi	2,78	36,8%
ortive	4,1	22,3%	totale	7,55	100,0%
terreni a riposo	7,24	39,4%			
totale	18,36	100,0%			

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia



Tab. 12

Mazzorbo-Torcello. Aziende agricole per classe di superficie totale (ha) al 2000

	fino a 0,99 ha		a 1,00 a 1,99 ha		a 2,00 a 6,99 ha		a 7,00 a 19,99 ha		oltre 20,00 ha		totale	
aziende	3	27,3%	3	27,3%	3	27,3%	1	9,1%	1	9,1%	11	100,0%
superficie	1,55	2,8%	3,35	6,0%	10,82	19,3%	10,3	18,4%	29,9	53,5%	55,92	100,0%

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 13

Mazzorbo-Torcello. Aziende agricole per classe di superficie agricola utilizzata SAU (ha) al 2000

	fino a 0,99		a 1,00 a 1,99		a 2,00 a 6,99		a 7,00 a 19,99		oltre 20,00		totale	
aziende	6	54,5%	-	-	3	27,3%	2	18,2%	-	-	11	100,0%
superficie	3,63	11,7%	-	-	9,14	29,4%	18,33	58,9%	-	-	31,1	100,0%

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 14

Comune di Venezia. Unità locali e addetti per settore di attività e zona al 1991 e al 2001.

Burano - Mazzorbo - Torcello

	UNITA' LOCALI					ADDETTI				
	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale
1991	87	21	16	17	141	264	74	36	102	476
	61,7%	14,9%	11,3%	12,1%	100,0%	55,5%	15,5%	7,6%	21,4%	100,0%
2001	96	33	19	26	174	269	88	35	282	674
	55,2%	19,0%	10,9%	14,9%	100,0%	39,9%	13,1%	5,2%	41,8%	100,0%
var. '91-'01	9	12	3	9	33	5	14	-1	180	198
	10,3%	57,1%	18,8%	52,9%	23,4%	1,9%	18,9%	-2,8%	176,5%	41,6%

Lido - Pellestrina - Murano

	UNITA' LOCALI					ADDETTI				
	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale
1991	576	352	208	86	1222	2129	2733	888	1930	7680
	47,1%	28,8%	17,0%	7,0%	100,0%	27,7%	35,6%	11,6%	25,1%	100,0%
2001	595	427	481	118	1621	2189	2671	1450	1405	7715
	36,7%	26,3%	29,7%	7,3%	100,0%	28,4%	34,6%	18,8%	18,2%	100,0%
var. '91-'01	19	75	273	32	399	60	-62	562	-525	35
	3,3%	21,3%	131,3%	37,2%	32,7%	2,8%	-2,3%	63,3%	-27,2%	0,5%

Venezia Centro Storico

	UNITA' LOCALI					ADDETTI				
	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale
1991	3330	1096	1639	563	6628	13225	8057	15557	15209	52048
	50,2%	16,5%	24,7%	8,5%	100,0%	25,4%	15,5%	29,9%	29,2%	100,0%
2001	3077	997	2574	701	7349	12141	4223	11580	14528	42472
	41,9%	13,6%	35,0%	9,5%	100,0%	28,6%	9,9%	27,3%	34,2%	100,0%
var. '91-'01	-253	-99	935	138	721	-1084	-3834	-3977	-681	-9576
	-7,6%	-9,0%	57,0%	24,5%	10,9%	-8,2%	-47,6%	-25,6%	-4,5%	-18,4%

Mestre e Terraferma

	UNITA' LOCALI					ADDETTI				
	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale
1991	4359	1727	3302	736	10124	16044	27991	21935	10785	76755



	43,1%	17,1%	32,6%	7,3%	100,0%	20,9%	36,5%	28,6%	14,1%	100,0%
2001	4209	1758	5203	1138	12308	14178	19133	27966	12574	45083
	34,2%	14,3%	42,3%	9,2%	100,0%	19,2%	25,9%	37,9%	17,0%	100,0%
var. '91-'01	-150	31	1901	402	2184	-1866	-8858	6031	1789	-2904
	-3,4%	1,8%	57,6%	54,6%	21,6%	-11,6%	-31,6%	27,5%	16,6%	-3,8%

Totale Comune di Venezia (*)										
	UNITA' LOCALI					ADDETTI				
	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale	Com- mercio	Indu- stria	Altri Servizi	Istitu- zioni	Totale
1991	8352	3196	5165	1402	18115	31662	38855	38416	28026	136959
	46,1%	17,6%	28,5%	7,7%	100,0%	23,1%	28,4%	28,0%	20,5%	100,0%
2001	7977	3215	8277	1983	21452	28777	26115	41031	28789	124712
	37,2%	15,0%	38,6%	9,2%	100,0%	23,1%	20,9%	32,9%	23,1%	100,0%
var. '91-'01	-375	19	3112	581	3337	-2885	-12740	2615	763	-12247
	-4,5%	0,6%	60,3%	41,4%	18,4%	-9,1%	-32,8%	6,8%	2,7%	-8,9%

(*) escluso Cavallino-Treporti

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia

Tab. 15
Burano-Mazzorbo-Torcello. Unità locali e addetti al 1991.

ATTIVITÀ	UNITÀ LOCALI		ADDETTI	
Ind. alimentare	2	0,8%	9	1,1%
ind. tessile	2	0,8%	3	0,4%
ind. confezioni vestiario	4	1,6%	7	0,9%
lav. min. non met.(vetro)	3	1,2%	6	0,7%
cantieri	6	2,4%	24	2,9%
fabbr. mobili	1	0,4%	2	0,2%
racc. e dep. acqua	1	0,4%	1	0,1%
edilizia	3	1,2%	23	2,8%
<i>tot. industria</i>	22	8,8%	75	9,2%
commercio dettaglio	66	26,4%	156	19,1%
alberghi e ristoranti	21	8,4%	108	13,3%
<i>tot. commercio</i>	87	34,8%	264	32,4%
poste	2	0,8%	10	1,2%
intermed. finanziaria	1	0,4%	5	0,6%
immobiliari	1	0,4%	1	0,1%
altre att. professionali	1	0,4%	1	0,1%
pubblica amministrazione	3	1,2%	11	1,3%
istruzione	4	1,6%	73	9,0%
sanità	7	2,8%	11	1,3%
associazioni	4	1,6%	1	0,1%
att. ricreat. cult. sport	3	1,2%	13	1,6%
altri servizi	6	2,4%	11	1,3%
<i>tot. servizi</i>	32	12,8%	137	16,8%
TOTALE GENERALE	250	100,0%	815	100,0%

Fonte: ns elaborazione su dati censuari ISTAT – Servizio Statistica e Ricerca del Comune di Venezia



Tab. 16.1

Comune di Venezia. Attività nel sistema della cantieristica minore: suddivise per zona ed attività prevalente.

LOCALITA	COSTRUZIONE	%	RIMESSAGGIO	RIPARAZIONI	ACCESSORI	TOTALE
BURANO	4	12%		1		5
CA' NOGHERA			4			4
CAMPALTO	1	3%	3	1		5
CANNAREGIO NORD	3	9%	4	2		9
FUSINA	2	6%	2	1	1	6
GIUDECCA	6	18%		7	1	14
LIDO	1	3%	2	4		7
MARGHERA	1	3%				1
MESTRE			2			2
MURANO	3	9%	3	5		11
PELLESTRINA	3	9%				3
S. GIULIANO	2	6%	3	1		6
S. PIETRO CASTELLO	2	6%	2	6		10
VENEZIA CS	5	15%	1	3		9
TOTALE	33	100%	26	31	2	92

Fonte: indagine COSES 2002

Elaborazione: COSES 2002

Tab. 16.2

Comune di Venezia. Attività nel sistema della cantieristica minore: addetti suddivisi per zona ed attività prevalente.

LOCALITA'	COSTRUZIONI	RIMESSAGGI	RIPARAZIONI	ACCESSORI	TOTALE
BURANO	17		2		19
CA' NOGHERA					
CAMPALTO	15		2		17
CANNAREGIO NORD	24				24
FUSINA	35				35
GIUDECCA	44		7		51
LIDO					
MARGHERA	35				35
MESTRE					
MURANO	18	7	15		40
PELLESTRINA	16				16
S. GIULIANO	10				10
S. PIETRO CASTELLO	11	8	4		23
VENEZIA CS	17	2	8		27
TOTALE	242	17	38		297

Fonte: indagine COSES 2002

Elaborazione: COSES 2002



Calcolo del dimensionamento e verifica degli standards

Il calcolo del **dimensionamento**, che è la base per la verifica degli standards della dotazione di spazi ad uso pubblico (verde, istruzione, attrezzature collettive, parcheggi) previsti nello strumento urbanistico, si fonda sull'applicazione dei dettami normativi della L.R. 61/1985. Tale dimensionamento corrisponde alla *capacità residenziale teorica di P.R.G.*, che si ottiene sommando ad eventuali nuovi abitanti insediabili, per ciascuna zona territoriale omogenea, il numero maggiore tra i residenti attualmente insediati e il 75% dei vani abitabili esistenti, con il limite di un abitante a vano. Nel caso del quartiere Burano-Mazzorbo-Torcello questo procedimento risulta semplificato in quanto ci si trova in presenza di un'unica zona omogenea, la "A", ed inoltre la nuova Variante al PRG non prevede nuovi volumi residenziali aggiuntivi rispetto all'esistente. La base informativa utilizzata è quella dell'Anagrafe della Popolazione al dicembre 2003 per la popolazione e del Censimento ISTAT 1991 per le abitazioni, non essendo ancora disponibile il dato del 2001 (si ritiene tuttavia verosimile una sostanziale stabilità del parco abitativo nel suo complesso, come somma delle stanze in abitazioni occupate e non occupate).

Da questi calcoli (vedi tabella successiva) risulta una capacità insediativa residenziale di 4.583 abitanti teorici, che si ritiene possa essere largamente congruente con l'obiettivo di recupero della funzione abitativa, cosa possibile ipotizzando nel medio-lungo periodo un'inversione degli attuali trend demografici nettamente negativi (sia in termini di popolazione che di nuclei familiari), attraverso un freno all'esodo (verso altre zone del Comune di Venezia e verso Cavallino-Treporti, in particolare) ed un "ringiovanimento" nella struttura per classi di età della popolazione.

Infine, sempre applicando in modo analitico e rigoroso quanto disposto dalla L.R. 61/1985 in materia di **verifica degli standards**, si è proceduto al calcolo del fabbisogno di aree a standard nei tipi e nelle quantità minime previste dalla L.R. 61/1985, che è risultato essere complessivamente pari a 126.019 mq, a fronte di una dotazione complessiva di aree per servizi esistenti e di progetto di circa 213.891 mq, con un saldo positivo 87.872 mq. Articolando tale saldo per tipo di standard appare scontato il deficit di spazi per l'istruzione, da ascrivere ad un rapporto metri quadri/abitante ormai anacronistico (e ciò vale per tutte le aree urbane del mondo occidentale, stante la struttura per classi d'età oggi prevalente), così come è scontato riscontrare l'impossibilità fisica di reperire aree per (ipotetici) parcheggi. Queste apparenti e del tutto teoriche "carenze" sono tuttavia, come già detto, ampiamente compensate dal surplus di dotazioni di spazi per attrezzature di interesse comune e a parco-gioco-sport.

**VARIANTE AL PRG PER BURANO-MAZZORBO-TORCELLO
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO**



Calcolo della capacità insediativa residenziale teorica

Residenti al 31/12/2003	3.529
75% vani abitabili (ISTAT '91)	4.583
Nuovi abitanti insediabili	-
Abitanti teorici	4.583

Dimensionamento delle aree per servizi di quartiere (mq)

	FABBISOGNO		DOTAZIONE			SALDO
	mq/ab	superficie totale	superficie esistente	superficie progetto	superficie totale	
Istruzione (a)	4,5	20.621	12.947	-	12.947	-7.674
Attrezz. interesse comune (b)	4,5	20.621	28.473	10.067	38.540	17.919
Parco-gioco-sport (c)	15,0	68.738	73.078	89.326	162.404	93.667
Parcheggio (d)	3,5	16.039	-	-	-	-16.039
Totale (a) + (b) + (c) + (d)	27,5	126.019	114.498	99.393	213.891	87.872

- Note: 1) Gli abitanti teorici, ai sensi dell'art. 22 LR 61/1985, sono dati dal valore maggiore tra il numero dei residenti insediati e il 75% dei vani abitabili esistenti (purchè non si superi il rapporto di un abitante vano), cui si aggiungono gli eventuali nuovi abitanti insediabili (calcolati nella misura di un abitante ogni 150 mc di volume edificabile).
- 2) Il fabbisogno di aree per servizi di quartiere per ciascun tipo di attrezzatura è calcolato moltiplicando i rapporti mq/abitante fissati dalla normativa vigente per il numero di abitanti teorici.
- 3) Il calcolo della dotazione di aree per servizi di quartiere è effettuato sulla base delle superfici esistenti e di progetto previste dalla Variante al PRG. Per l'istruzione (cat. a) e le attrezzature di interesse comune (cat. b) si è tenuto conto del numero dei piani degli edifici e delle relative pertinenze.