

del recupero: si tratta di *aprire maggiormente la piazza, a ovest verso il resto del quartiere* (specialmente ora che è stata concessa la costruzione di un edificio proprio presso l'imbocco futuro della piazza; edificio di cui il Consiglio di Quartiere ha prospettato l'acquisizione e la successiva demolizione), di *recuperare una testimonianza edilizia* (e non salvare un ridicolo rudere) che assieme ad altri recuperi della zona a sud di piazza Barche può far *"rivivere" e cogliere nel suo complesso l'ex Fornace Da Re* (autentica riscoperta storica di cui occorre ringraziare in particolare il professor Giorgio Sarto). Ciò può permettere contemporaneamente sia di aprire un asse pedonale verso piazza Barche (*canale verde pedonale e ciclabile* che il Piano Regolatore prevede di far continuare sino al Parco della Bissuola e alla zona sportiva di Favaro) sia di realizzare da subito un complesso non disprezzabile (7500 metri cubi) di artigianato e commercio a servizio dell'insediamento residenziale (di solito i servizi non arrivano o arrivano 20 anni dopo).

Le modifiche al progetto chieste nell'immediato dal Consiglio di Quartiere e da tutti i componenti della Commissione Urbanistica comunale (tranne uno) sono fattibili in brevissimo tempo come ha confermato in Commissione e sulla stampa cittadina lo stesso assessore: non sarà questo mese (dopo otto anni) che cambierà qualcosa.

Ma occorre avere attenzione all'insieme dell'intervento. I problemi culturali, sociali, urbanistici, finanziari e gestionali sono molto complessi ma è questa la scommessa per cui da anni si lavora e si preme per dare alla città di Mestre un risultato adeguato a ciò che in tutta Europa ormai si sta facendo da decenni.

E' una scommessa che tutta la città dovrebbe voler vincere.

Stefano Boato

Recuperare Altobello (e tutta la Mestre storica)



Poiché è già stata pubblicata da tempo la ricerca sulla storia urbana di Altobello, e poiché durante questi anni di dibattito e pure di recente sono state presentate anche proposte dettagliate che prevedono il *recupero* degli edifici del complesso Da Re nel quadro del *rinnovamento urbanistico* di questo settore urbano, mi pare il caso di ribadire solo qualche considerazione in merito e di concludere piuttosto con una riflessione sulla necessità di attivare un'ampia strategia di recupero e riqualificazione per tutta Mestre.

1) La positiva revisione - richiesta dal Quartiere Piave-1866 e dalla Commissione Urbanistica comunale e accettata dall'Assessorato all'Urbanistica - del Piano relativo all'intervento Iacp per il recupero di tutte le preesistenze storiche e il suo inquadramento in un piano urbanistico che lo integri davvero alle aree circostanti costituiscono una grossa ed ultima occasione per un ulteriore passo in avanti nella

riqualificazione di quest'area strategica di Mestre e possono essere elaborati senza ritardare di un giorno i tempi di realizzazione dell'intervento Iacp.

Rispetto all'inserimento nelle ex-tettoie di attività artigianali, negozi, uffici, e servizi, si ha la rara occasione di poter procedere *fin da ora* all'adattamento per il riuso e a convenzioni senza aspettare per anni il completamento di tutti gli alloggi.

Sembra che si sia superata la sconcertante abitudine di valutare isolatamente e "a vista" singoli edifici (in questo caso le ex-tettoie) che invece sono parte di un *complesso unitario*, ancora riconoscibile nonostante frazionamenti ed interposizioni e che caratterizza un intero settore urbano. La ottocentesca "company town" dei Da Re costituisce un'appendice del centro storico di Mestre e i 10 manufatti rimasti possono essere recuperati come elementi di riferimento storico e riconnessi nelle visuali urbane e nei percorsi, con una indicazione urbanistica abbastanza semplice ed

SINTESI DEI MOTIVI CHE CONSIGLIANO IL RECUPERO DEGLI EX - MAGAZZINI PORTICATI DEL COMPLESSO DELLE "FORNACI DA RE" NEL QUADRO DEL RECUPERO DI ALTOBELLO E DELL'INTERVENTO IACP

- Dal dopoguerra a tutt'oggi, l'intervento urbanistico nel Centro Storico di Mestre è stato caratterizzato da una distruzione a tappeto, sistematica, continua delle preesistenze storiche, sia aggregate che singole o isolate; l'inesistenza di una "filosofia della conservazione e del riuso", anche quando di facile realizzabilità, trova spiegazione nella arretratezza culturale sulla valorizzazione del patrimonio storico-ambientale.
A fronte di questa situazione urge un cambiamento di rotta, con cui salvaguardare e valorizzare un patrimonio ormai assottigliato, anche e soprattutto per i casi "minori".
Questo cambiamento va realizzato subito per ogni episodio di valore anche semplicemente testimoniale; non fare immediatamente questa scelta significa scegliere coscientemente di proseguire, un caso dopo l'altro, sulla linea distruttiva degli anni '50 e '60, con la conseguente cancellazione definitiva di ogni "memoria storica" che non coincida con i pochissimi edifici "notificati"; il tanto conclamato "recupero" rimarrà allora carta stampata e parola al vento.
- La valorizzazione del patrimonio culturale può concretizzarsi nella riscoperta e ricomposizione del complesso delle ex-"Fornaci Da Re", raro episodio di archeologia industriale, allora periferica, ora interamente inglobata nel tessuto del centro urbano.
- La ricomposizione del complesso delle fornaci, ora solo a tratti visibile o mascherato, richiede attenzione e tutela massima di ogni sua parte, che non è quindi semplicemente un singolo edificio ma parte integrante di un insediamento organico.
- La ricomposizione dell'area e degli edifici del complesso delle fornaci può e deve poggiare su un itinerario connettivo dei singoli manufatti, tutti recuperabili facilmente ad un uso pubblico, itinerario che parte dal futuro Parco di Altobello e dall'edificio rurale "Ca' Da Re", imbocca via Fornace e sfiora la "casa dei carrettieri", quindi passa lungo gli ex-magazzini porticati (edificio in origine unico e lungo 170 ml, ridotto e segmentato in tre corpi dallo IACP nel 1927), ed alla fine sfocia nella zona della "casa dei fuochisti" di via Costa, della "casa della direzione" e dei vari "magazzini" di via Pepe e della schiera delle "case operaie" di via Fedeli", il tutto con affaccio diretto sul Canal Salso.
E' quindi un'opera di ricucitura urbanistica che deve permettere di ricostruire anche percettivamente e visivamente la unitarietà dell'ottocentesco complesso industriale-commerciale-agricolo in tutta la sua estensione, dal Canale alle zone agricole a sud, e che vede nella lunga "spina" degli ex-magazzini porticati (dette ex-"tettoie") affacciati sulla futura piazza un elemento centrale, geograficamente ma anche dal punto di vista percettivo ed evocativo.
- La conservazione ed il riuso degli ex-magazzini porticati si può configurare anche come momento di riqualificazione ambientale ed urbanistica.
La immediata visibilità di questo elemento testimoniale ad arcate da tutta via Bissolati fin da Corso del Popolo conferisce una caratteristica di particolare e tipica identità alla futura piazza, che vedrebbe così arricchita la sua dimensione e scala "umana".
Da sottolineare che la scelta del recupero delle ex-tettoie e di valorizzazione di tutto il complesso delle ex-fornaci conferirebbe un connotato storico-culturale ad una parte di città finora anonima e periferica, e costituirebbe una prima avanzata operazione di recupero di archeologia industriale a Mestre, quando questa filosofia e pratica è già in atto in tante altre realtà anche a noi vicine.
La messa in evidenza di questo patrimonio darebbe una certa qual valenza di storicità e di centralità a tutta la zona di questa appendice ottocentesca del centro mestrino.
- Le ex-tettoie riportate e attrezzate da vari servizi (7.500 mc. disponibili) possono costituire una spina connettiva per tutta la piazza verso il quartiere, che viene dotata così di un percorso coperto che unisce i diversi corpi edilizi e di uno sfondo adeguato e tipico, che però per la sua limitata altezza e i diversi varchi può lasciare intravedere il retrostante Parco di quartiere e la piazza verso il parco.
- Funzionalmente, si potrebbe così dare continuità fisica al tanto atteso "canale verde", il percorso che dalle attrezzature terziario-direzionali di via Torino (ex-deposito Actv) e dalle attrezzature scolastiche e sportive del Parco di quartiere, esteso fino a via Torino, imboccherebbe via Fornace, attraverserebbe la piazza ed i suoi servizi lungo questi portici, giungerebbe all'area "municipale" del Canal Salso, passerebbe alla ex-fabbrica Krull (l'altro complesso di archeologia industriale del centro mestrino, che è esattamente prospiciente al complesso delle ex-"Fornaci Da Re", e che riusato potrà ospitare la futura Pretura o un centro artigianale-espositivo), per giungere più a nord al Parco della Bissuola.
La piazza di Altobello diventerebbe così un elemento con valenza e centralità di scala urbana.
- Ultimo ma non meno importante il fattore operativo.

Le 3 ex-tettoie offrono un volume di 7.500 mc. riusabili per l'insediamento di attività di servizio (commerciale, artigianale, pubblici).

Queste attività potrebbero così insediarsi velocemente nella zona, senza dover aspettare la conclusione di tutto l'intervento IACP (che tra l'altro per questo particolare tipo di funzioni e attività necessita di finanziamenti diversi da quelli soliti).

Sarebbe un caso forse unico di servizi realizzati in parallelo o forse addirittura prima della residenza (o del suo completamento); per la quota di essi che non rimarrebbe gestita dallo IACP si possono attivare facili soluzioni amministrative (concessioni o convenzioni gratuite con privati associati e/o col Comune, che potrebbero curare il restauro).

Da notare che l'attuale progetto IACP, dopo aver previsto l'abbattimento di due delle tre ex-tettoie (quella più a sud per una sovrapposizione tra vecchio e nuovo edificio di circa 1 metro!), prevedere di ricostruire una cubatura analoga per servizi vari proprio dentro la piazza, collocandovi diversi volumi isolati.

P.S.

Come affermato dal Cav. Milanese e dall'arch. Cisco, rappresentanti dello IACP, nell'incontro avuto con la Commissione Urbanistica del C.d.Q. il 20 u.s., una eventuale variante all'attuale progetto non mette in crisi il finanziamento perchè questo è ormai sicuro.

La valutazione e la decisione su eventuali varianti sono di esclusiva competenza IACP, che come vincoli di compatibilità tra progetto e finanziamento ha solamente l'importo totale di spesa e l'entità totale della cubatura da realizzare.

Il lieve arretramento del blocco 2 (che in sé non verrebbe necessariamente modificato) come richiesta minimale per la conservazione della 3^a tettoia (soluzioni A, B, C, - nessuna variante al P.d.R. per questa parte) permetterebbe comunque l'avvio immediato della edificazione di questo 2^o lotto. L'ormai vicina approvazione regionale della variante al P.R.G. per la parte est del complesso permetterebbe inoltre il suo completamento subito, probabilmente ancora in corso d'opera.

Un'edificazione del blocco 3 successiva a quella del blocco 2 darebbe il tempo sufficiente per la scelta tra le varie possibilità di modifica, necessaria per la conservazione della 2^a tettoia:

- semplice articolazione in due corpi di fabbrica su stessa posizione (soluzione A, nessuna variante al P.d.R.);
- idem ma con un auspicabile allargamento della piazza (soluzione B, nessuna variante nè a disegno lotti nè a norme P.d.R.);
- idem ma con raddrizzamento parte a ovest (soluzione C, variante P.d.R. solo per 3^o lotto, di competenza e procedura esclusivamente comunale).

Mestre, 25.11.86

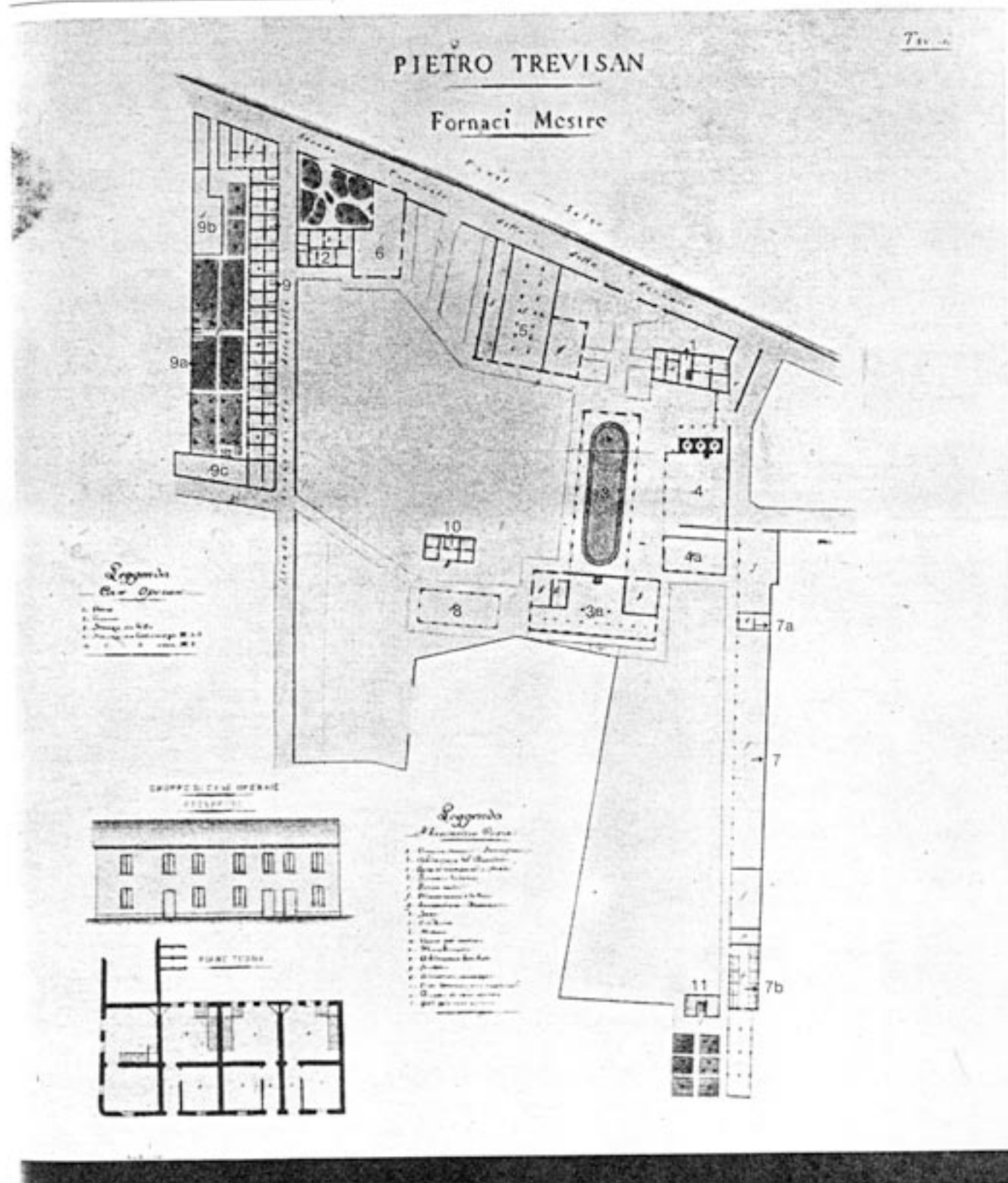
a cura di Urbanistica Democratica

Fig. 11) Planimetria del complesso delle fornaci con organizzazione delle funzioni produttive, commerciali, amministrative, residenziali. (Opuscolo "Fornaci Pietro Trevisan Case Operaie, Esposizione Milano 1906, Sezione Previdenza"; esemplare dell'arch. Piero Trevisan).

- 1* - Direzione stabilimento, sorveglianza e amministrazione, abitazioni e granai superiori
- 2 - Abitazione del direttore con granai superiori e giardino
- 3 - Fornace di laterizi

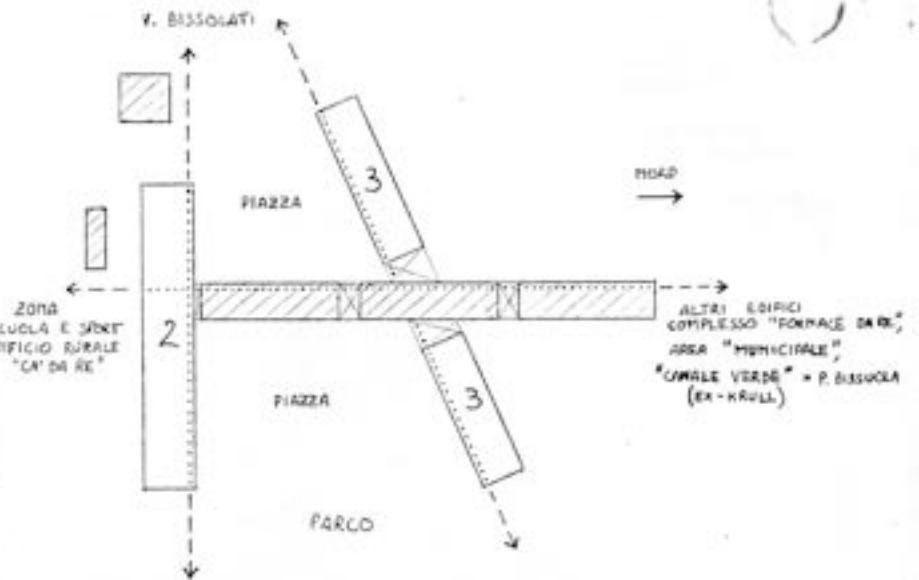
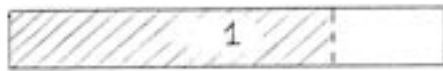
- 3a - Macchinari, caldaia, motore, sega, banco esterno per molare le pietre
- 4 - Forni calce
- 4a - Carpenteria e falegnameria
- 5* - Magazzini con granaio colonnato superiore
- 6* - Magazzini colonnati per legname da costruzione e 2 piani colonnati di granai
- 7* - Tettoie porticate con 32 arcate e due piani
- 7a - Abitazioni macchinisti
- 7b - Scuderie
- 7c - Fienile con due abitazioni di braccianti inserite

- 8 - Tettoia
 - 9* - Case operaie a schiera, con unico granaio colonnato superiore
 - 9a - Orti delle case operaie con latrine esterne
 - 9b - Tettoie porticate con stalle e a nord locali per la fabbricazione d'aceto
 - 9c - Corpo aggiunto come magazzino e trasformato in case operaie a schiera entro il periodo di attività delle fornaci
 - 10* - Abitazioni fuochisti
 - 11* - Abitazioni carrettieri e orti
- * L'asterisco indica gli edifici conservati in tutto o in parte fino ad oggi.

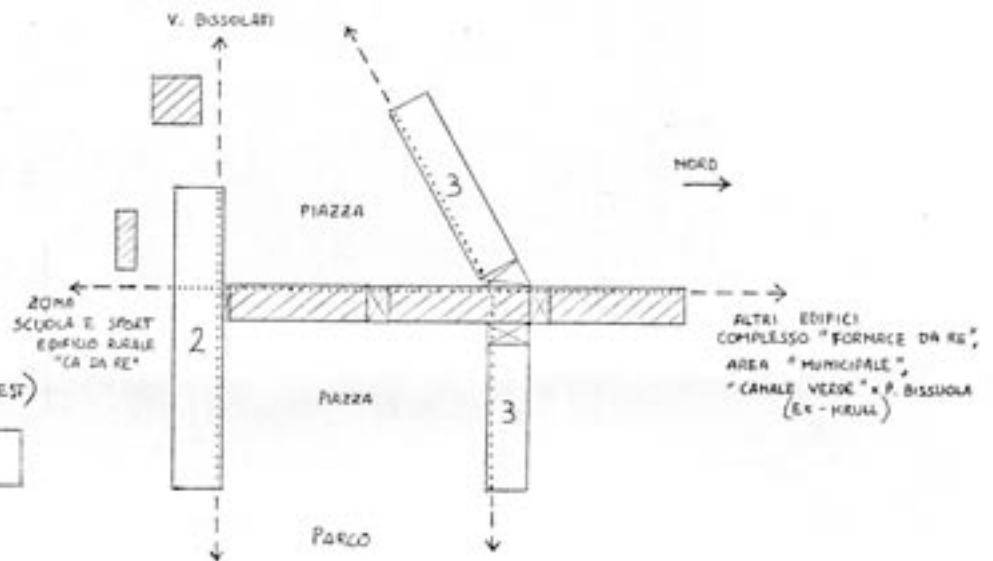


Nell'ultimo periodo di attività, il complesso delle fornaci, dopo la crisi finanziaria del "Da Re" del 1902, passò alla "Ditta Pietro Trevisan" nel 1905

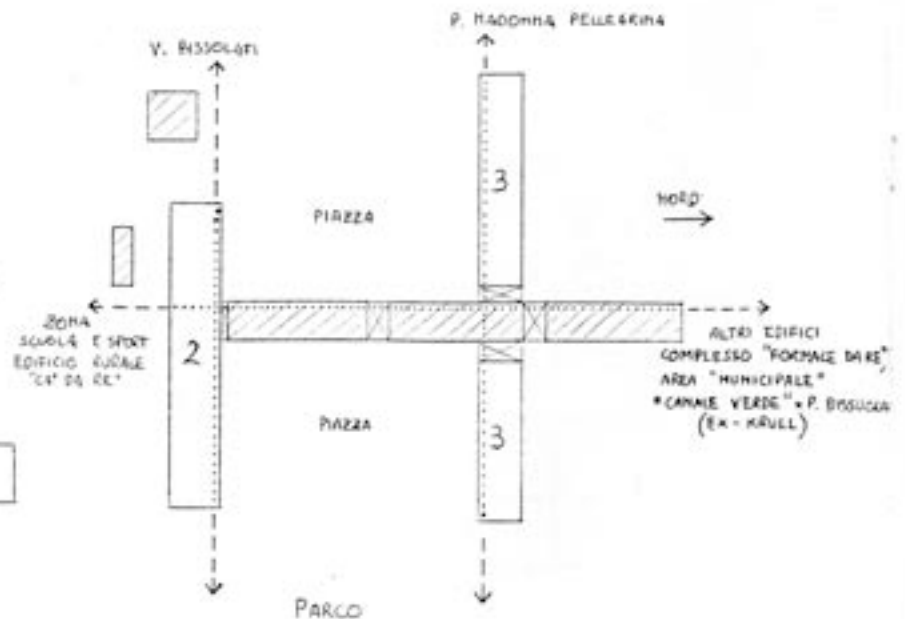
- A -
- ARRETRAMENTO VERSO SUD BLOCCO 2
 - ARTICOLAZIONE IN DUE CORPI BLOCCO 3
 - NON SERVE ALCUNA VARIANTE ALL'ATTUALE P.d.R. (ESCLUSA PARTE EST)



- B -
- ARRETRAMENTO VERSO SUD BLOCCO 2
 - ARTICOLAZIONE IN DUE CORPI BLOCCO 3
 - ARRETRAMENTO VERSO NORD DEI CORPI BLOCCO 3 PER ALLARGAMENTO PIAZZA E IMBOCO VIA BISSOLATI
 - NON SERVE ALCUNA VARIANTE ALL'ATTUALE P.d.R. (ESCLUSA PARTE EST)



- C -
- ARRETRAMENTO VERSO SUD BLOCCO 2
 - ARTICOLAZIONE BLOCCO 3 IN DUE CORPI
 - ROTAZIONE CORPO OVEST BLOCCO 3 PER APERTURA PIAZZA VERSO QUARTIERE E PER VALORIZZAZIONE EX-TETTOIE
 - SERVE VARIANTE ALL'ATTUALE P.d.R. PER SOLO LOTTO BLOCCO 3 (+ PARTE EST)



- D -
- MODIFICA PIU' VASTA : VARIAZIONI PIU' CORPSE DELLE QUOTAZZE E DELLE DIMENSIONI DEI VARI CORPI DI FABBRICA
 - SERVE VARIANTE PIU' COMPLESSIVA ALL'ATTUALE P.d.R.

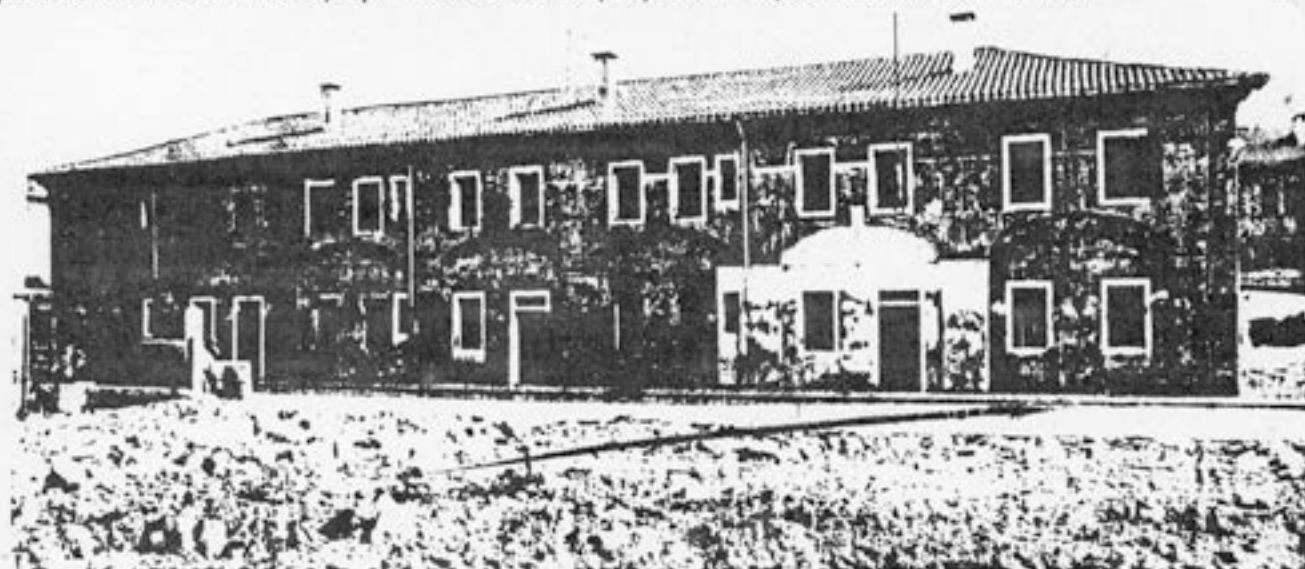
ALTOBELLO: FARE PRESTO E FARE BENE

Il primo progetto di recupero edilizio iniziato a Mestre da parte dell' Istituto Autonomo Case Popolari rischia di ridursi ad un'opera di "speculazione" sulle aree edificabili.

Quali sono le condizioni per cui questo intervento sia invece un risultato di vera qualificazione edilizia, urbanistica, sociale ed ambientale?

Dopo una presa di posizione unanime del Consiglio di Quartiere Piave-1866, anche la Commissione Urbanistica comunale (con un solo membro, Cassetti del Pci, contrario per motivi di celerità nell'avanzamento dei lavori) ha fatto propria la richiesta di procedere al recupero di tutte e tre le cosiddette "tettoie", oggi porticate, di via Fornace, nel rione Altobello, per un recupero più generale del complesso della ex fornace Da Re; l'assessore all'Urbanistica Perinato si è dichiarato disponibile a procedere in tal senso. Tutto ciò premia ulteriormente anni di impegno propositivo sulla ristrutturazione urbanistica di Altobello (il progetto originario risulta notevolmente modificato per la seconda volta).

Ma resta aperta la sorte complessiva di questo intervento: ancora troppa volumetria, con troppi appartamenti solo per gli strati sociali già residenti con la conseguente mancata integrazione sociale, nessuna garanzia per la realizzazione contestuale di negozi e artigianato, mancata integrazione con servizi pubblici a scala urbana, mancato rapporto con uffici e altri sedi terziarie. Intanto sull'area ex Cledca-Carbonifera retrostante non solo non avanza la progettazione urbanistica del parco e della zona sportiva, ma non è neppure all'orizzonte una volontà dell'Amministrazione comunale di andare all'acquisizione delle aree (anche perchè non c'è un'adeguata "spinta" culturale e sociale da parte dell'opinione pubblica e della cittadinanza più direttamente interessata). Speriamo che col tempo qualcosa e qualcuno si muova (S.B.)



Dispiace che la discussione sul *progetto di recupero di Altobello* venga trattata in forma riduttiva. E' dal 1980 che i lavori e le decisioni politiche vanno a rilento (finanziamenti e gestione urbanistica) mai però i ritardi sono stati imputabili ai Progetti o ai Piani, anzi nel 1980 il Consiglio di Quartiere Piave-1866 pur chiedendo all'unanimità la modifica radicale del progetto aveva lasciato avviare l'intervento sul primo lotto che ancor oggi non è terminato!

Da allora con una crescente coscienza nel quartiere e in tutta la città si sono posti alcuni punti chiarissimi per la ridefinizione dell'intervento che *non può essere ridotto ad una grande quantità di metri cubi residenziali da realizzare purchessia.*

Alcuni obiettivi hanno trovato risposta nelle successive fasi di progettazione (creare una piazza vera e pedonale, eliminare al massimo il traffico, accentuare i rapporti con le aree limitrofe) altri ancor oggi *attendono una risposta chiara* pena il fallimento della più grande operazione urbanistica in corso nel centro di Mestre:

1) l'aumento enorme delle volumetrie (dai 47 mila metri cubi del vecchio Altobello agli 89 mila del Piano

attuale) può essere accettato solo a condizione di *un'alta qualità degli alloggi* (fino ad ora il livello tecnologico è molto scadente), *un'integrazione sociale* (integrando edilizia sovvenzionata con edilizia convenzionata) per evitare il formarsi di un enorme ghetto, la effettiva attuazione, contestuale agli alloggi, di un insieme di *negozi, sedi artigianali, servizi ed attrezzature urbane, uffici tali da integrare la piazza e l'insediamento a tutta l'area ad est di Corso del Popolo e più in generale a tutta Mestre.* In assenza di ciò l'enorme aumento di volumetria sarebbe, sia pur operata da un Ente pubblico (Iacp), non opera di qualificazione ma di "speculazione" sulle aree.

2) *Manca ancora oggi il Piano urbanistico* (presentato in bozza nel 1984) per tutta l'area limitrofa che dovrà vedere la realizzazione della *darsena sul Canal Salso e del parco e della zona sportiva di Altobello*; non è stata neppure iniziata *l'acquisizione delle aree* (vincolate a servizi) ed anzi ancor oggi continua l'inquinamento da polveri e rumori (carbone, containers, ecc.)

3) La modifica spaziale della piazza e il recupero delle tre "tettoie" porticate è un problema di qualità che non si riduce alla pur importantissima esigenza

Tettoie Mestre

Stato originario



Stato attuale



attuabile per fasi.

In questo quadro si colloca il riuso delle 3 ex-tettoie porticate trasformate nel '27 in case a schiera, ma caratterizzate fin dall'origine come contenitore pluriuso su 2 piani, tanto è vero che oltre a scuderie, fienili, e magazzini, conteneva tra l'altro una abitazione per macchinisti e 2 per braccianti. Oltre a dar corpo al percorso pedonale previsto per Mestre proprio da Altobello alla Krull e al parco Bissuola, può conferire alla *nuova piazza* un non trascurabile elemento di "identità", di "storicità" e di scala umana. Il richiamo visivo delle arcate, unito al richiamo funzionale del percorso e delle attività commerciali e di servizio insediabili, l'augurabile maggior apertura delle ali della piazza verso ovest, assieme alla qualità e scala delle nuove architetture, dovrebbe rendere questa piazza *attraente ed integrata al quartiere*.

Non va infine escluso che la necessaria acquisizione delle aree vincolate dal "Piano dei servizi" verso ovest, ma anche la disponibilità di nuovi alloggi realizzabili con l'operazione Iacp di via Turati, in corso di progettazione, possano permettere - in concomitanza con la verifica definitiva degli alloggi effettivamente realizzabili rispetto ai finanziamenti disponibili - una diluizione delle eccessive volumetrie finora previste in quest'area.

2) Dato che finora Mestre è stata considerata nei piani e nella pratica quotidiana una "tabula rasa" rispetto ai valori storici ed ambientali (e a questo non ha certo fatto riscontro una buona architettura moderna, ma anzi la complessiva mancanza di cultura storico-ambientale e sulla progettazione urbana ha prodotto, salvo poche eccezioni, anche squallidi edifici moderni), è fondamentale che decolli subito non solo una "nuova filosofia" ma una azione urbanistica coerente.

Si tratta di riqualificare complessivamente la città assumendo *come base l'orditura ed i segni* di interesse storico testimoniale ed ambientale sopravvissuti, integrandoli con una *nuova struttura urbana*. E' un'operazione tanto più necessaria rispetto alla nuova coscienza ambientale e dopo la legge 431 del 1985 ed il P.A.L.A.V (Piano di Area della Laguna di Venezia), e che non può sfociare che in nuovo Piano Regolatore.

La trama di riferimento è tutt'altro che trascurabile: dal Canal Salso alle fasce fluviali e di gronda; dal centro storico di Mestre ai 10 centri e nuclei presenti nei quartieri; dalle testimonianze della prima industrializzazione sul Canal Salso alle addizioni urbane significative come il "quartiere urbano" di Porto Marghera ed altri lembi di quartieri-giardino; da Forte Marghera al sistema dei "forti staccati" voluti dal Regno d'Italia; dalle ville e parchi ai manufatti sparsi, rurali ed urbani, di semplice valore testimoniale.

Se è quantomai giusto correggere anche il Piano di Altobello in questa direzione, è altrettanto urgente per esempio se si vuole tutelare e riqualificare il centro storico *revisionare e congelare l'attuale piano di piazza Ferretto* rispetto alle smodate nuove edificazioni e rispetto alla totale mancanza di salvaguardia del tessuto e delle tipologie; proprio sul Canal Salso l'operazione di demolizione della Krull è stata solo *parzialmente modificata col compromesso* di mantenere il corpo frontale; subito a fianco, per l'area dell'Italiana Gas vi è un progetto nel quale non ci si accorge "ovviamente" del complesso novecentesco della "Società mutua cooperativa operaia per le Costruzioni" così come un poco più a nord, sul viale S.Marco, l'Enel non si è nemmeno posto il problema del riuso della "Officina elettrica" costruita dalla società Cellina nel 1908 come un "monumento" al nascente impero elettrico; nel "Piano del traffico" si propone tranquillamente di demolire l'interessante e riutilizzabile "lavanderia meccanica militare" di via Piave per lasciar posto ad un parcheggio; e lo stesso si propone per il "garage Touring" del 1903 vicino alla stazione ferroviaria; vanno cambiati alcuni articoli del *Regolamento Edilizio* che incentivano la distruzione degli edifici di interesse testimoniale, applicando a questi invece le deroghe previste per gli edifici notificati; vanno subito individuati e *sanciti in cartografia* i tessuti urbani e gli edifici di qualche interesse testimoniale (peraltro già individuati nelle ricerche dei Corsi Sperimentali dell'Itsg "Massari" e successivamente anche dal Comune) almeno fino al 1930-40, per applicarvi le opportune cautele ed incentivarne il recupero.

Giorgio Sarto
di Urbanistica Democratica

• I due interventi, qui pubblicati integralmente, sono - assieme ad altri - già apparsi su "Il Gazzettino" dello scorso agosto.

• Le illustrazioni sono tratte dal libro "ALTOBELLO - storia/analisi/proposte" curato da Giorgio Sarto, frutto di una ricerca del Corso sperimentale dell'Itsg "Giorgio Massari" di Mestre dell'anno 1982, pubblicato dal Comune di Venezia.

Recuperare Altobello
(e tutta la Mestre storica)

Poiché è già stata pubblicata da tempo la ricerca sulla storia urbana di Altobello, e poiché durante questi anni di dibattito e pure di recente sono state presentate anche proposte dettagliate che prevedono il recupero degli edifici del complesso Da Re nel quadro del rinnovamento urbanistico di questo settore urbano, mi pare il caso di ribadire solo qualche considerazione in merito e di concludere piuttosto con una riflessione sulla necessità di attivare un'ampia strategia di recupero e riqualificazione per tutta Mestre.

1. La positiva revisione - richiesta dal Quartiere e dalla Comm. Consigliare e accettata dall'Assessorato - del Piano relativo all'intervento IACP per il recupero di tutte le preesistenze storiche e il suo inquadramento in un piano urbanistico che lo integri davvero alle aree circostanti, costituiscono una grossa ed ultima occasione per un ulteriore passo in avanti nella riqualificazione di quest'area strategica di Mestre e possono essere elaborati senza ritardare di un giorno i tempi di realizzazione dell'intervento IACP.

Rispetto all'inserimento nelle ex tettoie di attività artigianali, negozi, uffici, e servizi, si ha la rara occasione di poter procedere fin da ora all'adattamento per il riuso e a convenzioni senza

dovrebbe rendere questa piazza attraente ed integrata al quartiere.

Non va infine escluso che la necessaria acquisizione delle aree vincolate dal "Piano dei servizi" verso ovest, ma anche la disponibilità di nuovi alloggi realizzabili con l'operazione IACP di v. Turati in corso di progettazione, possano permettere - in concomitanza con la verifica definitiva degli alloggi effettivamente realizzabili rispetto ai finanziamenti disponibili - una diluizione delle eccessive volumetrie finora previste in quest'area.

2. Dato che finora Mestre è stata considerata nei piani e nella pratica quotidiana una "tabula rasa" rispetto ai valori storici ed ambientali, è fondamentale che decollino subito non solo una "nuova filosofia" ma una azione urbanistica coerente.

Si tratta di riqualificare complessivamente la città assumendo come base l'orditura ed i segni di interesse storico testimoniale ed ambientale sopravvissuti, integrandoli con una nuova struttura urbana. E' un'operazione tanto più necessaria rispetto alla nuova coscienza ambientale e dopo la L. 431/85 ed il PALAV, e che non può sfociare che in un nuovo Piano Regolatore.

La trama di riferimento è tutt'altro che trascurabile: dal Canal Saiso alle fasce fluviali e di gronda; dal centro storico di Mestre al 10 centri e nuclei presenti nei quartieri; dalle testimonianze della prima industrializzazione sul Canal Saiso

alle addizioni urbane significative come il "Quartiere urbano" di Porto Marghera ed altri lembi di quartieri-giardino; da forte Marghera al sistema dei "forti staccati" voluti dal Regno d'Italia; dalle ville e parchi ai manufatti sparsi, rurali ed urbani, di semplice valore testimoniale.

Se è quantomai giusto correggere anche il Piano di Altobello in questa direzione, è altrettanto urgente per es. se si vuole tutelare e riqualificare il centro storico revisionare e congelare l'attuale piano di P. Ferretto rispetto alle smodate nuove edificazioni e rispetto alla totale mancanza di salvaguardia del tessuto e delle tipologie; proprio sul Canal Saiso l'operazione di demolizione della Krüll è stata solo parzialmente modificata col compromesso di mantenere il corpo frontale; subito a fianco, per l'area dell'Italiana Gas vi è un progetto nel quale non ci si accorge "ovviamente" del complesso novecentesco della "Società mutua cooperativa operaia per le Costruzioni" così come un poco più a nord, sul v.le S.Marco, l'Enel non si è nemmeno posto il problema del riuso della "Officina elettrica" costruita dalla società Ceilina nel 1908 come un "monumento" al nascente impero elettrico; vanno cambiati alcuni articoli del Regolamento Edilizio che incentivano la distruzione degli edifici di interesse testimoniale, applicando a questi invece le deroghe previste per gli edifici notificati; vanno subito individuati e sanciti in cartografia i tessuti urbani e gli edifici di qualche interesse testimoniale almeno fino al 1930/40, per applicarvi le opportune cautele ed incentivarne il recupero.

Mestre

L'opinione

Valorizzare i segni storici

Nel dibattito sul tessuto cittadino interviene oggi Giorgio Sarto, di Urbanistica Democratica.

Poiché è già stata pubblicata da tempo la ricerca sulla storia urbana di Altobello, e poiché durante questi anni di dibattito, e pure di recente, sono state presentate anche proposte dettagliate, che prevedono il recupero degli edifici del complesso Da Re, nel quadro del rinnovamento urbanistico di questo settore cittadino, mi pare di ribadire solo qualche considerazione in merito e di concludere piuttosto con una riflessione sulla necessità di attivare un'ampia strategia di recupero e di riqualificazione per tutta Mestre.

1. La positiva revisione richiesta dal quartiere e dalla commissione consiliare e accettata dall'assessorato - del piano relativo all'intervento Iacp per il recupero di tutte le preesistenze storiche e il suo inquadramento in un piano urbanistico che lo integri davvero con le aree circostanti, costituiscono una grossa e ultima occasione per un ulteriore passo in avanti nella riqualificazione di quest'area strategica di Mestre, e possono essere elaborati senza ritardare i tempi del progetto Iacp.

2. Rispetto all'inserimento nelle ex-tettole di attività artigianali, negozi, uffici e servizi, si ha la rara occasione di proficua fin d'ora all'adattamento per il riuso, e a convenzioni, senza aspettare per anni il completamento di tutti gli alloggi.

3. Sembra si sia superata la sconcertante abitudine di valutare isolatamente e a vista singoli edifici (in questo caso le ex-tettole), che invece sono parte di un complesso unitario ancora riconoscibile, nonostante frazionamenti e interposizioni, e che caratterizza un intero settore urbano. La ottocentesca company town del Da Re costituisce un'appendice del centro storico di Mestre, e i 10 manufatti rimasti possono essere recuperati come elementi di riferimento storico, e riconnessi nelle visuali urbane e nei percorsi, con una indicazione urbanistica abbastanza semplice e attuabile per fasi.

4. In questo quadro si colloca il riuso delle 3 ex-tettole porticate, trasformate nel '27 in case a schiera, ma caratterizzate sin dall'origine come contenitore pluriuso su due piani, tanto è vero che, oltre a scuderie, fienili e magazzini, conteneva fra l'altro un'abitazione per macchinisti e due per braccianti. Oltre a dar corpo al percorso pedonale previsto per Mestre proprio da Altobello alla Krull e al parco Bissuola, può conferire alla nuova piazza un non trascurabile elemento di identità, di storicità e di scala umana.

Il richiamo visivo delle arcate, unito al richiamo funzionale del percorso e delle attività commerciali e di servizio insediabili, l'

augurabile maggior apertura delle ali della piazza verso ovest, assieme alla qualità e scala delle nuove architetture, dovrebbe rendere questa piazza attraente e integrata con il quartiere.

5. Non va infine escluso che la necessaria acquisizione delle aree, vincolate dal Fiano dei servizi verso ovest, ma anche la disponibilità di nuovi alloggi effettivamente realizzabili con l'operazione Iacp di via Turati in corso di progettazione, possano permettere - in concomitanza con la verifica definitiva degli alloggi effettivamente realizzabili rispetto ai finanziamenti disponibili - una diluizione delle eccessive volumetrie finora previste in quest'area.

arch. Giorgio Sarto
Urbanistica Democratica

**PROPOSTA APERTA DI
DOCUMENTO UNITARIO
SU ALTABELLO**

• Nel 1980 il C.d.Q. Piave 1866 accettò di far avviare la 1^a fase del Piano di Recupero di Altobello (anche per non perdere i finanziamenti), ma richiese la modifica del progetto rispetto alle fasi successive, ed il suo inserimento urbanistico in una "verifica di PRG relativa all'area CLEDCA-INAC e più in generale ... in una variante generale di piano per le aree centrali di Mestre".

• Nell'82 la Commissione Urbanistica del Consiglio di Quartiere richiese all'unanimità con urgenza "l'avvio del piano-progetto urbanistico relativo all'area CLEDCA-Altobello-Area Municipale". Nell'83 essa ribadì all'Amm. Comunale l'urgenza di elaborare questo piano, dando precise indicazioni sulla necessità di individuare e recuperare eventuali manufatti di interesse storico e testimoniale, sulla destinazione e acquisizione delle varie aree, sulla necessità di dare all'insediamento IACP una piazza e servizi collegati al resto del quartiere, una viabilità esterna non di attraversamento e dei percorsi ciclopedonali.

• Nel 1984, in concomitanza con l'indagine storica pubblicata nel libro "Altobello, storia/analisi/proposte" (edito dal Comune-CdQ Piave 1866), la Commissione del Quartiere ribadì l'importanza dell'obiettivo di "mantenere gli edifici di notevole importanza storica quali quelli dell'ex Fornace di Mestre ...", e dopo aver ribadito le caratteristiche che dovrebbe avere la piazza come fulcro di servizi, di percorsi ciclopedonali, di connessione col quartiere, chiese "l'elaborazione di alcune proposte di massima da parte del Progettista nelle quali siano contenuti il recupero delle ex-tettoie e i vincoli predetti ...".

Furono a questo punto finalmente presentati due progetti: a) uno con il recupero delle tre tettoie, nuovi corpi di fabbrica non troppo alti, una piazza a V aperta verso le ex-tettoie della Fornace e via Bissolati, spazi articolati e "vivibili"; b) un altro, analogo al progetto del 1980 con la demolizione di 2 tettoie, 3 corpi di fabbrica di 7 piani, ma con una piazza a V aperta verso via Bissolati. Dopo un incontro con il Quartiere lo IACP portò avanti solo questo secondo progetto (*).

• Del piano urbanistico più complessivo richiesto da anni (in cui doveva iscriversi il progetto IACP) fu presentata solo una proposta di inquadramento da parte dell'assessorato Urbanistica, come primo "impegno politico", dopo di che tale proposta non fu mai approfondita, formalizzata, né tantomeno approvata. Analogamente nessun passo è stato compiuto per l'acquisizione delle aree chiave e per la riqualificazione della zona, e ci si trova oggi in una situazione ben più grave del passato.

• Nell'ultimo anno, in quello che doveva essere il già limitato sbocco della piazza verso il quartiere è stato incredibilmente costruito un edificio contro il parere del quartiere.

La costruzione (553 mc. su lotto di 268 mq.) è sorta sull'attuale area Zabarella, e risulta ricompresa interamente nella futura piazza all'altezza del suo imbocco, esattamente in asse con via Bissolati, "chiudendo" così la vista sia della piazza da Corso del Popolo, sia della prospettiva di via Bissolati dalla stessa piazza.

Di tale episodio si ricordano i continui pareri negativi da parte del Quartiere e i ripetuti richiami alla incompatibilità col progetto complessivo di Altobello effettuati dalla S.C.E. e dalla C.E. in sede di parere ufficiale; sembra inoltre che il fondo in oggetto fosse di proprietà IACP, e sia stato irresponsabilmente perso per usucapione (di tale notizia sarebbe indispensabile avere dallo stesso IACP conferma o smentita).

(*) Si ricorda che il primo progetto fu "svalutato" nella presentazione da parte dello stesso progettista e dello IACP tra l'altro con la motivazione che si sarebbero realizzati solo pochi alloggi in più rispetto a quelli esistenti in precedenza ad Altobello (in realtà si totalizzavano 73.000 mc. contro i pur affollati e senza servizi 46.793 mc. del vecchio Altobello). Il secondo (di oltre 89.000 mc.) fu presentato come l'unico che permetteva di realizzare non solo un surplus di alloggi "sovvenzionati", ma anche una quota di edilizia "agevolata".

Poichè è stato in nome di questo "criterio sociale" che lo IACP ha scelto di non recuperare come parte della piazza le due ex-tettoie della Fornace, è importante una volta per tutte osservare quanto segue:

- Non si può identificare semplicisticamente il criterio sociale con la costruzione di quanti più mc. possibili, non solo perchè ciò ha provocato tanti squallidi insediamenti dagli anni '50 ad oggi, ma perchè la scala umana, la vivibilità, ed in questo caso anche il recupero di testimonianze storiche, sono importanti almeno tanto quanto la "quantità" di alloggi.

- Ciò vale tanto più nel caso in oggetto, dato che era stata indicata (e prevista anche negli stessi 2 progetti presentati) la possibilità di allocare una quota aggiuntiva di alloggi nelle aree contermini verso ovest; non essendo state acquisite per tempo tali aree, oggi ciò non è di immediata realizzazione, ma lo è invece rispetto al prossimo concreto e finanziato intervento di via Turati.

- Non si vorrebbe infine che, magari dopo aver "sacrificato" il recupero delle ex-tettoie e la "scala umana" della piazza in nome della quantità di alloggi, tali quantità, oppure l'edilizia convenzionata prevista, non venissero realizzate!

Lo IACP, molto presente nel dibattito cittadino in questo periodo, anche con proposte di nuovi piani (cfr. la per molti aspetti sconcertante pubblicazione "Analisi e proposte per l'utilizzo del patrimonio immobiliare dello I.A.C.P. di Venezia nell'area mestrina"-1986 e il relativo progetto per via Turati), non risulta avere mai segnalato la gravità di quest'intervento rispetto alle caratteristiche della piazza che il progetto doveva garantire.

• Infine la fase di completamento del 1° blocco (il cui inizio lavori era previsto per il settembre '84) ha subito un ritardo notevole, ed ancora non si sa quando potrà veramente avviarsi il cantiere e quanto sarà il tempo necessario perchè il manufatto sia completo e utilizzabile.

Inoltre il notevole ritardo dell'avvio delle fasi successive (ad un certo punto previste avviate entro il 1984) conferma che non è stata la discussione sul miglioramento del progetto e sul riuso degli edifici della Fornace a ritardare i tempi, ma che sono ben altri i problemi ed i meccanismi che ritardano le realizzazioni.

Rispetto a questa situazione :

1- Non si accetta più che, in nome di un'"urgenza" che poi tra l'altro non è stata mai rispettata, si dia via libera alle fasi successive al completamento del 1° blocco senza che sia fatto il piano di recupero di tutta l'area entro cui è inserita anche la proprietà IACP.

A parte che alcuni problemi di difficile soluzione entro i confini dell'area IACP troverebbero risoluzione allargando il piano all'intorno, ed in particolare ad ovest, verso il quartiere, ed a est, verso la Cledca-Carbonifera, è ormai chiaro che non è più possibile rimandare ancora un piano e un progetto urbanistico che da più di 10 anni è urgente e necessario.

2 - Non si accetta che siano demoliti due edifici dell'ex fornace, che sono invece recuperabili all'interno del progetto IACP, e che potrebbero dare la possibilità - mai realizzata in un intervento IACP- di costruire negozi e servizi per gli abitanti in parallelo, e non dopo, la realizzazione degli alloggi. Si ribadisce che la piazza deve essere il più possibile aperta verso ovest, cioè verso il quartiere.

Le possibilità concrete di ottenere la stessa volumetria realizzando anche tutte le indicazioni programmatiche più volte elaborate e ribadite dal C.d.Q. (compresi il riuso delle preesistenze storiche e l'apertura più ampia possibile della piazza verso il quartiere -vedi "Altobello ... " pg. 156-158) sono state documentate nel progetto avanzato nel 1983 (poi pubblicato in "Altobello ...").. e sono state verificate anche dalla Commissione Urbanistica del C.d.Q. con i tecnici dell'Assessorato Urbanistica nei diversi schemi di soluzioni alternative elaborati dallo stesso Progettista.

Tuttavia anche proseguendo il cammino intrapreso non risulta necessario abbattere nessun edificio di valore storico-testimoniale. La conservazione ed il riuso di questi edifici darebbe anche la possibilità di installarvi velocemente servizi commerciali, artigianali, pubblici; già una delle ex-tettoie infatti risulta riusabile da subito. L'insediamento dei servizi sarebbe così contemporaneo alla realizzazione degli edifici residenziali.

Queste indicazioni di carattere complessivo costituiscono condizioni di base rispetto a esigenze fondamentali come il recupero, la vivibilità della piazza, i rapporti col quartiere e con il parco, la realizzazione prioritaria dei servizi. Risolte queste, si potrà articolare il dibattito sulle specifiche scelte edilizie ed urbanistiche di dettaglio.

Le possibilità di recupero degli edifici storici della Fornace vengono illustrate in dettaglio nell'allegata nota 3/a.

3 - Resta da valutare la coerenza delle indicazioni schematiche e progettuali con i finanziamenti realmente disponibili, per non rischiare di fare i conti su capienze e capacità volumetriche che in fase esecutiva-finanziaria risultino comunque impraticabili.

In ogni caso è da tener presente che le opportune esigenze sociali di incremento residenziale non devono comunque trovare risposta necessariamente solo in questo intervento. Si profila infatti sempre più vicina la ristrutturazione urbanistica di via Turati, che tranquillamente potrà soddisfare con larghezza la domanda residenziale di incremento (sovvenzionata e convenzionata) oltre a quella di riconferma dei residenti attuali.

Anche per questo si ribadisce la necessità di disporre oggi, a questo punto della ristrutturazione urbanistica, e non più avanti nel tempo o addirittura dopo la conclusione dell'intervento IACP, di un piano e di un progetto urbanistico complessivo per tutta la zona di Corso del Popolo Est.

4 - Non si accetta che la piazza da aprire verso ovest, cioè verso il quartiere, sia sacrificata da assurdità tipo la nuova costruzione edificata verso l'imbocco.

La risoluzione di questo problema assume carattere di assoluta urgenza. Essendo l'area determinante per la piazza e per la sua apertura verso Via Bissolati e Corso del Popolo, ed essendo l'edificio ed il lotto di dimensioni modestissime, non occupati, ed in vendita, se ne richiede il riacquisto immediato da parte dello IACP e/o del Comune, e poi la sua demolizione, pena la irrealizzabilità di fatto e quindi l'invalidamento di ogni progetto che voglia riaprire al quartiere la nuova Altobello.

Onde evitare poi eventuali problemi analoghi nelle altre aree su cui sorgerà la piazza, si richiede già da ora per queste aree e per quelle limitrofe l'avvio della pratica di acquisizione, considerato anche che esse sono ricomprese nel Piano dei Servizi.

5 - Si afferma inoltre l'opportunità di riesaminare e nel caso modificare le caratteristiche strutturali, tecnologiche, e costruttive degli edifici da realizzare e le relative procedure di direzione e controllo dei lavori, onde evitare i noti inconvenienti verificatisi nel 1° blocco.

3/a Nota sulla possibilità di recuperare le tettoie nell'ambito del PdR.

Già nel 1983 è stato presentato al dibattito un progetto complessivo a forma di "H", che riutilizza tutte le tre tettoie della fornace (prendone il vecchio porticato, da utilizzare come unitario percorso coperto Nord-Sud, valorizzabile da negozi, lab. artigianali, servizi vari, vantaggiosamente sistemabili nei 7.500 mc. di questi edifici) e che contemporaneamente riesce ad edificare, ortogonalmente a queste, tutta la quantità di alloggi e cubature richiesti dallo IACP (vedi "Altobello storia/analisi/proposte" pg. 137-139).

Il risultato ottenibile sarebbe una doppia ampia piazza -verso il quartiere e verso il parco- definita dalle tre tettoie riportate (e dai loro varchi coperti da lucernari) di altezza sufficiente per ospitare negozi e servizi, ma anche sufficientemente basse (quasi solo un "filtro") da far apparire sin da via Bissolati la presenza del retrostante parco di quartiere; l'ambiente che si crea risulta valorizzato da questa presenza testimoniale di edifici storici ad arcate, visibili sin da Corso del Popolo.

La recente 2^a variante al P.d.R. (approvata il 10/6/85, sulla quale tuttavia il C.d.Q. non ha mai espresso il suo parere), che riprende la disposizione a V, propone invece ancora l'abbattimento di 2 delle 3 tettoie, cosa del resto ribadita nell'ultima versione progettuale pubblicizzata dallo IACP ("Analisi e proposte per l'utilizzo del patrimonio immobiliare dello IACP di Venezia nell'area mestrina" 1986).

• Questa scelta di abbattimento tuttavia non risulta affatto l'unica praticabile e men che meno necessaria. Le possibilità concrete di ottenere la stessa volumetria realizzando anche tutte le indicazioni programmatiche più volte elaborate e ribadite dal C.d.Q. (compresi il riuso delle preesistenze storiche e l'apertura, più ampia possibile, della piazza verso il quartiere - vedi "Altobello ..." pg. 156-158) sono già documentate nel progetto avanzato nel 1983, progetto che tra l'altro opportunamente suggerisce di ricalibrare tipologie ed altezza degli edifici ad una scala più umana e più adeguata ad una piazza di quartiere arricchita dal recupero di un elemento storico che le dà una precisa identità. Come già detto, queste possibilità sono state già verificate anche dalla Commissione Urbanistica del C.d.Q. nei suoi incontri con il Progettista.

• Tuttavia, se risultasse che effettivamente non è più possibile o non si vuole cambiare il cammino intrapreso, e si volesse quindi proseguire anche nel 2° lotto rispettando sia le indicazioni progettuali finora elaborate (volumetria, tipologia, sistema distributivo, altezza e dimensioni dell'edificio) sia le prescrizioni dell'ultima variante al P.d.R. (disposizione, dimensione, localizzazione del lotto edificabile e distanze minime), ugualmente anche in questo caso non risulta necessario abbattere nessun edificio storico.

Infatti una attenta valutazione può dimostrare che arretrando l'edificio 2 di soli 2,5 metri verso sud, e rispettando contemporaneamente le summenzionate condizioni strutturali e normative (comprese le prescrizioni di zona e di P.d.R.), si riesce a rispettare la 3^a delle tettoie, lasciando tra essa e l'edificio IACP circa 2 metri, utili anche per la permeabilità visiva e pedonale.

Sarebbe inoltre ugualmente possibile articolare l'altezza dell'edificio; essa sarebbe infatti da contenere ed abbassare nella parte prospiciente la piazza del quartiere, eventualmente alzandola nella parte prospiciente la piazza verso il parco. Questa parte verso est presenta ancora margini di manovra: infatti è interessata dalla variante al PRG ancora in itinere (eliminazione della fascia di verde di rispetto stradale) e dalla conseguente variante al P.d.R., ancora da avviare.

Entrambe queste modificazioni non comporterebbero alcuna complicazione procedurale o costruttiva, e quindi non ritarderebbero di un solo giorno l'avvio dei lavori di questo secondo lotto, comunque non prossimo.

Sarebbe anzi possibile avviare da subito la realizzazione della piazza e delle sue attrezzature pubbliche e private, senza far aspettare agli abitanti già insediati ed a quelli futuri il completamento del secondo e terzo lotto per ottenere solo successivamente quei servizi commerciali, artigianali, pubblici, che potrebbero invece installarsi velocemente nei 2.500 mc. della 3^a tettoia, riusabile da subito, prima ancora della liberazione delle altre. Sarebbe un'occasione unica per realizzare i servizi (pubblici e privati) congiuntamente e contemporaneamente alle varie fasi costruttive delle strutture residenziali.

• Analoghe considerazioni valgono anche per il 3^a lotto (quello del 3^a edificio, l'ultimo nell'ordine di realizzazione).

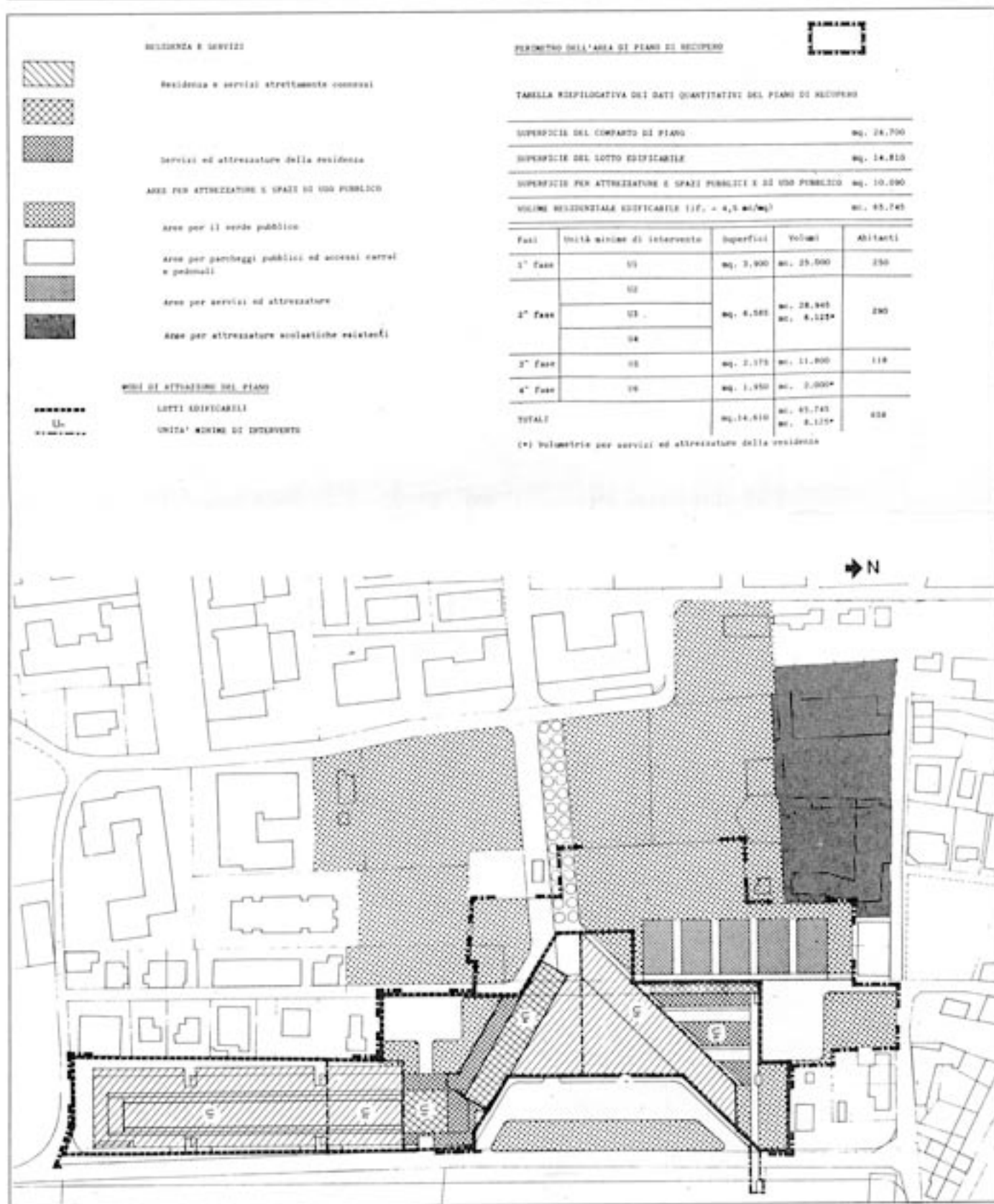
Pur ribadendo infatti per questo 3^a edificio l'opportunità di un suo raddrizzamento ortogonale alle tettoie, che allargherebbe la piazza, è tuttavia possibile pervenire allo stesso obiettivo di mantenimento fisico e recupero "urbano" anche della 2^a tettoia (quella centrale) semplicemente articolando questo 3^a edificio in 2 corpi staccati, ad ovest ed a est di questa seconda tettoia, anche qui ricalcando le prescrizioni di zona e di P.d.R. Tuttavia si può tranquillamente ribadire l'opportunità di una variante di P.d.R. almeno per questo 3^a lotto, che lo raddrizzi e possibilmente ne modifichi in modo adeguato alla piazza tipologie ed altezze, e che apra la stessa piazza ad ovest verso il quartiere e Corso del Popolo; ciò anche per facilitare la realizzazione di un percorso P.za Madonna Pellegrina-Parco di quartiere, e per valorizzare la presenza ed il carattere connettivo della spina trasversale porticata.

Giova alquanto ricordare che comunque il terzo lotto sarà di più lontana realizzazione, e che in ogni caso le procedure di variante al P.d.R. sono tutte di competenza comunale, e potrebbero esser affrontate congiuntamente alla necessaria Variante al P.d.R. per la parte est del complesso.

Mestre, 20 novembre 1986.

Carlo Giacomini e Giorgio Sarto,

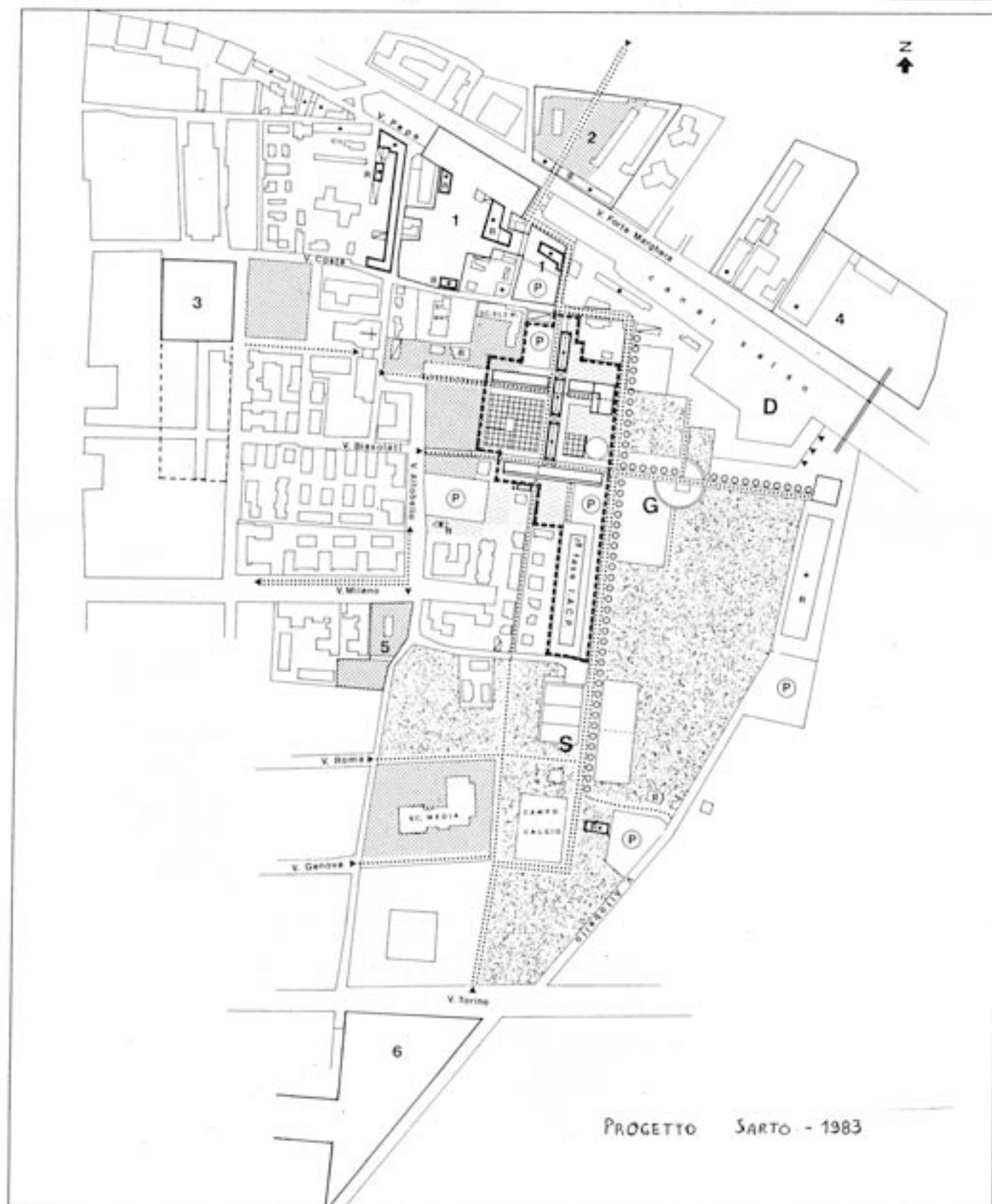
di Urbanistica Democratica

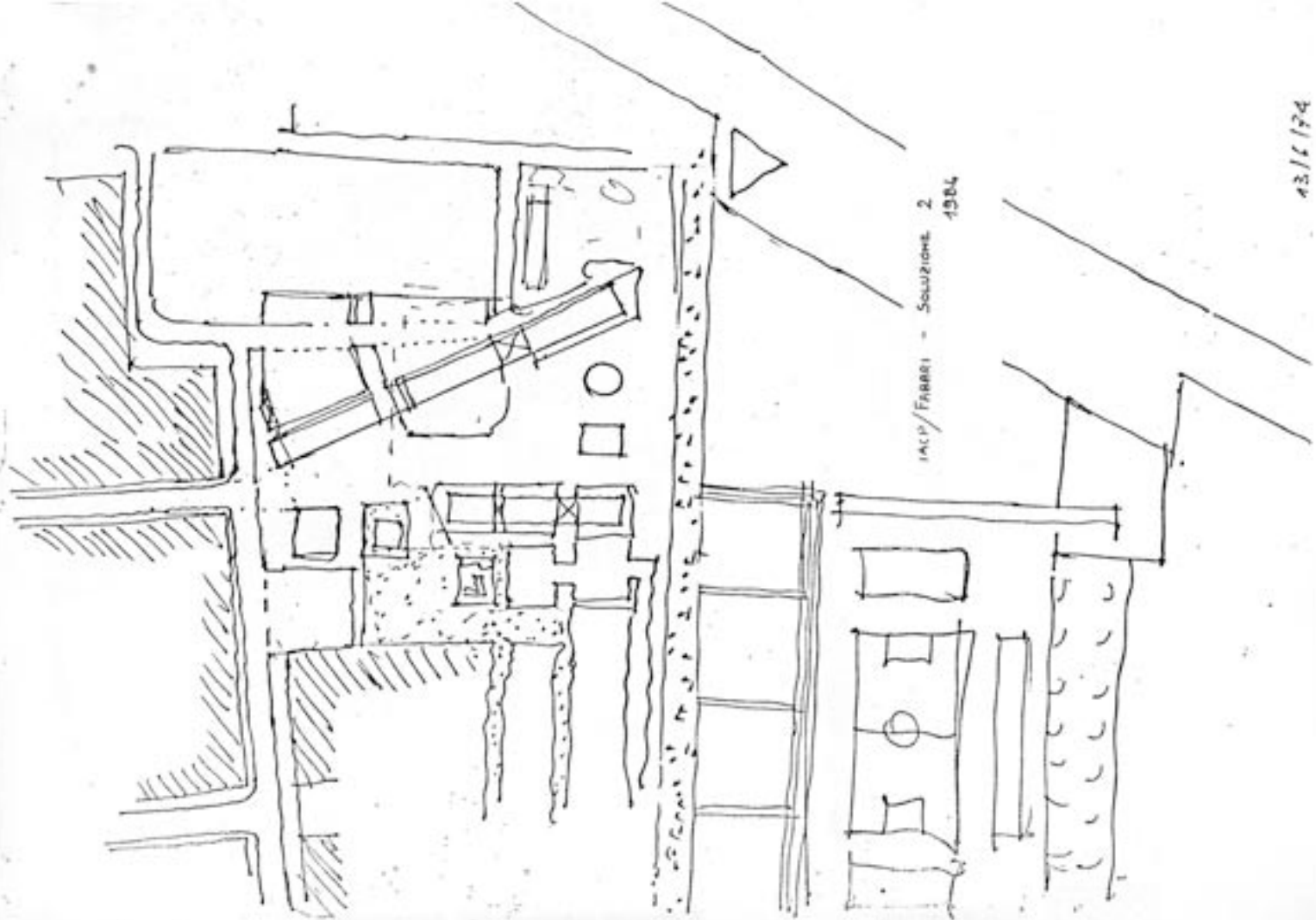


- PERIMETRO AREA DI PROPRIETA' DELLA I.A.C.P.
- EDIFICIO DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE
- EDIFICIO APPARTENENTE ALLA EX FORNACE "DA ME"
- R EDIFICIO DA RIGUARDARE
- EDIFICIO DI PROGETTO
- - - - - POSSIBILI ESPANSIONI DEGLI EDIFICI DI PROGETTO
- ▨ EDIFICIO DI POSSIBILE DEMOLIZIONE
- ▧ PIAZZE

- ▧ PARCO
- ▧ VERDE DI QUARTIERE
- ▧ VERDE RESIDENZIALE
- ▧ PERCORSI CICLOPEDONALI O PEDONALI
- ▧ PASSERELLA PEDONALE
- ○ ○ ○ VILE ALBERGATO
- S SPALMI SPORTIVI
- G ORTI, GIARDINI URBANI E LAGHETTO
- D DARSENA

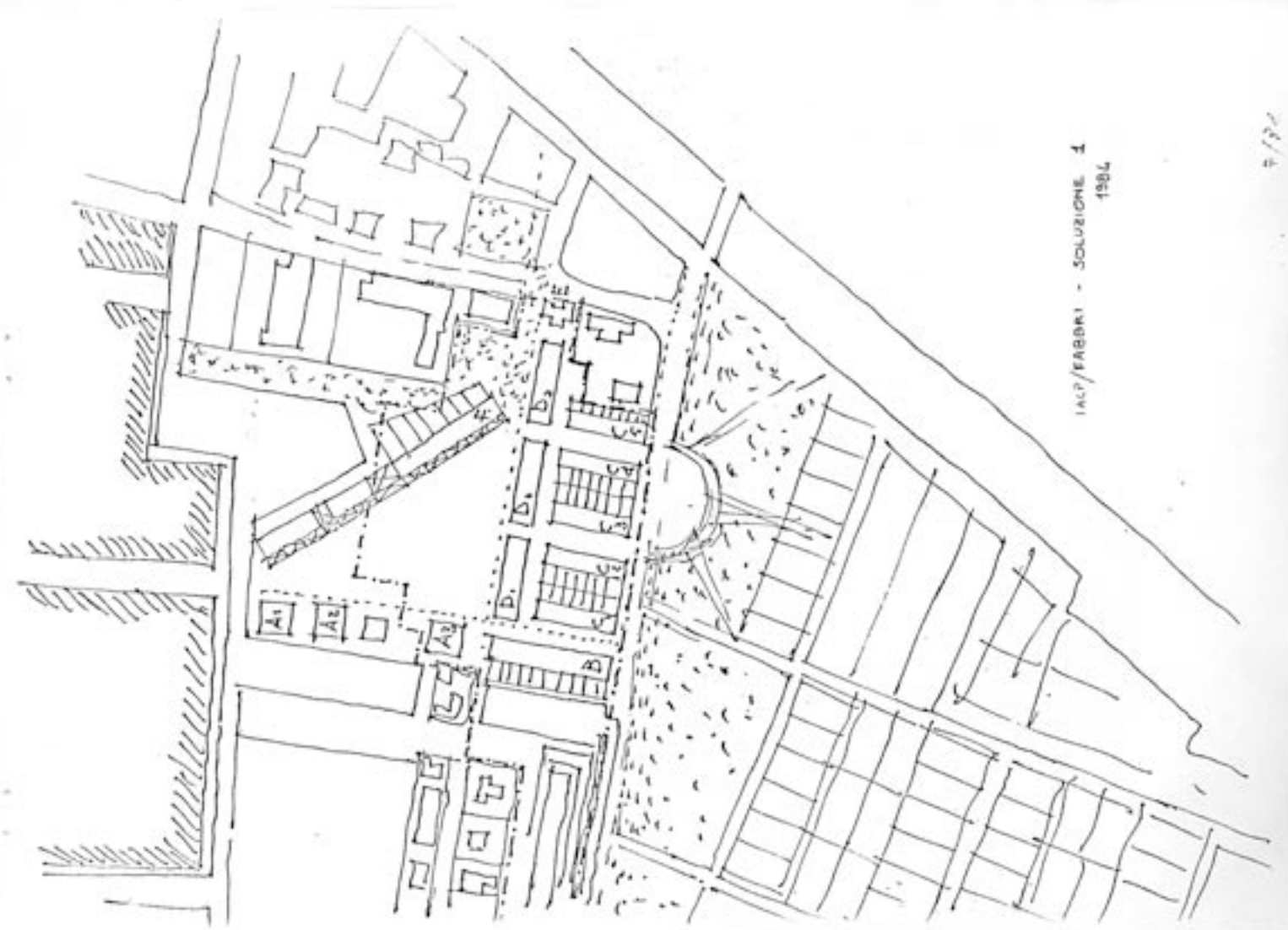
- ▲ ▲ ▲ ACCESSO DI SERVIZIO DARSENA
- (P) PARCHEGGIO
- 1 AREA "RACCOLTILE"
- 2 "PASSAGGIO VERDE" E PRATERIA
- 3 ATTREZZATURE DI QUARTIERE
- 4 ATTREZZATURE E PARCHEGGIO
- 5 RECUPERO AREA VERDE
- 6 ATTIVITA' TERZIARIE DIVERSE





IACP/FABRI - SOLUZIONE 2
1984

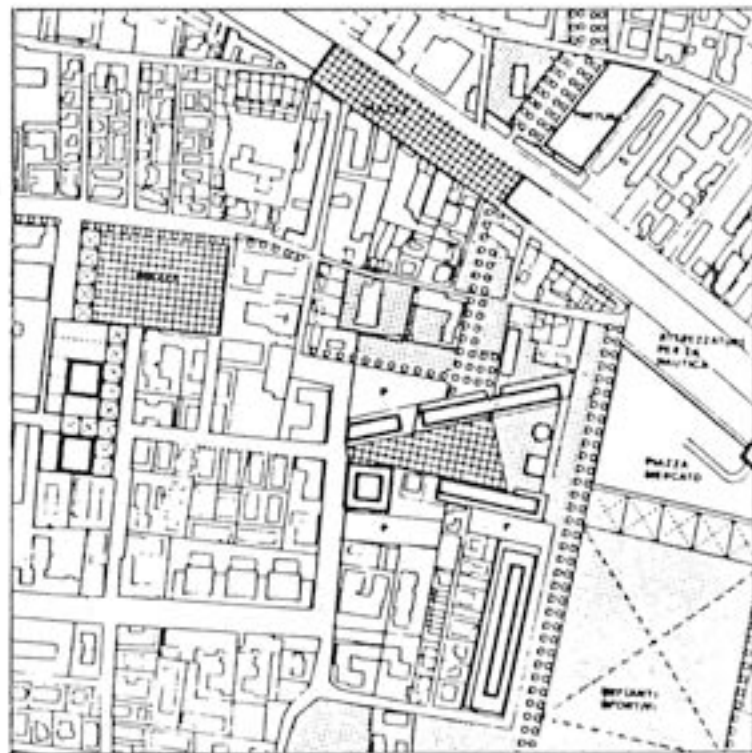
43/16/74



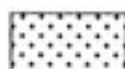
IACP/FABRI - SOLUZIONE 1
1984

9/74

unitario su altobello 07.jpg



proposta di inquadramento urbanistico
ASSESSORATO URBANISTICA - 1985



Edifici demoliti



Nuova edificazione



Edificio in costruzione

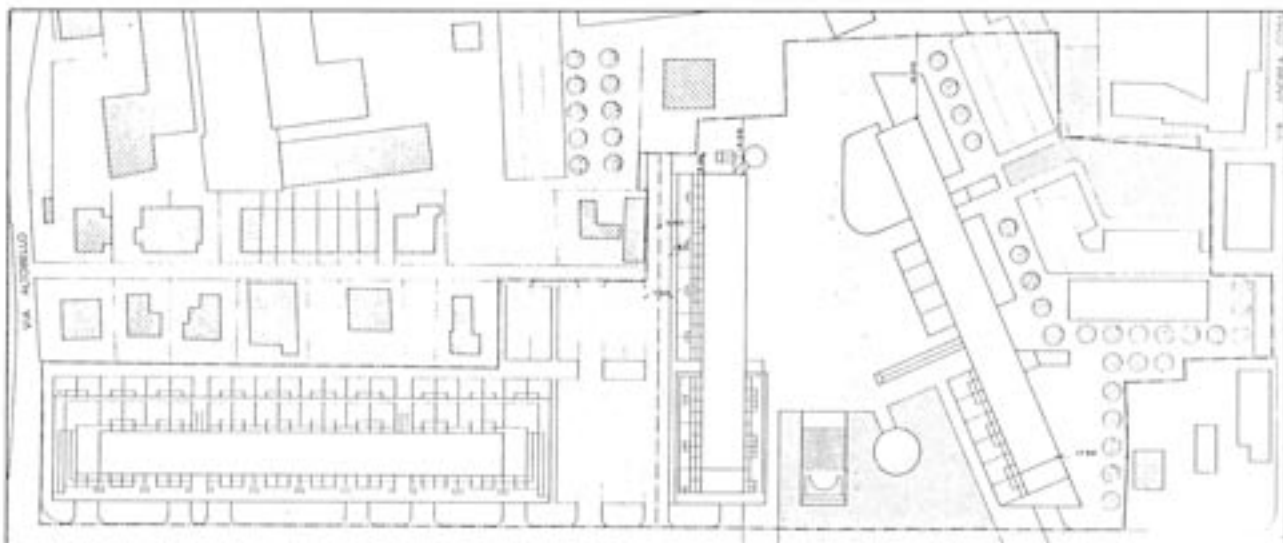
Elementi dimensionali del progetto:

Edifici residenziali con attività commerciali e terziarie:

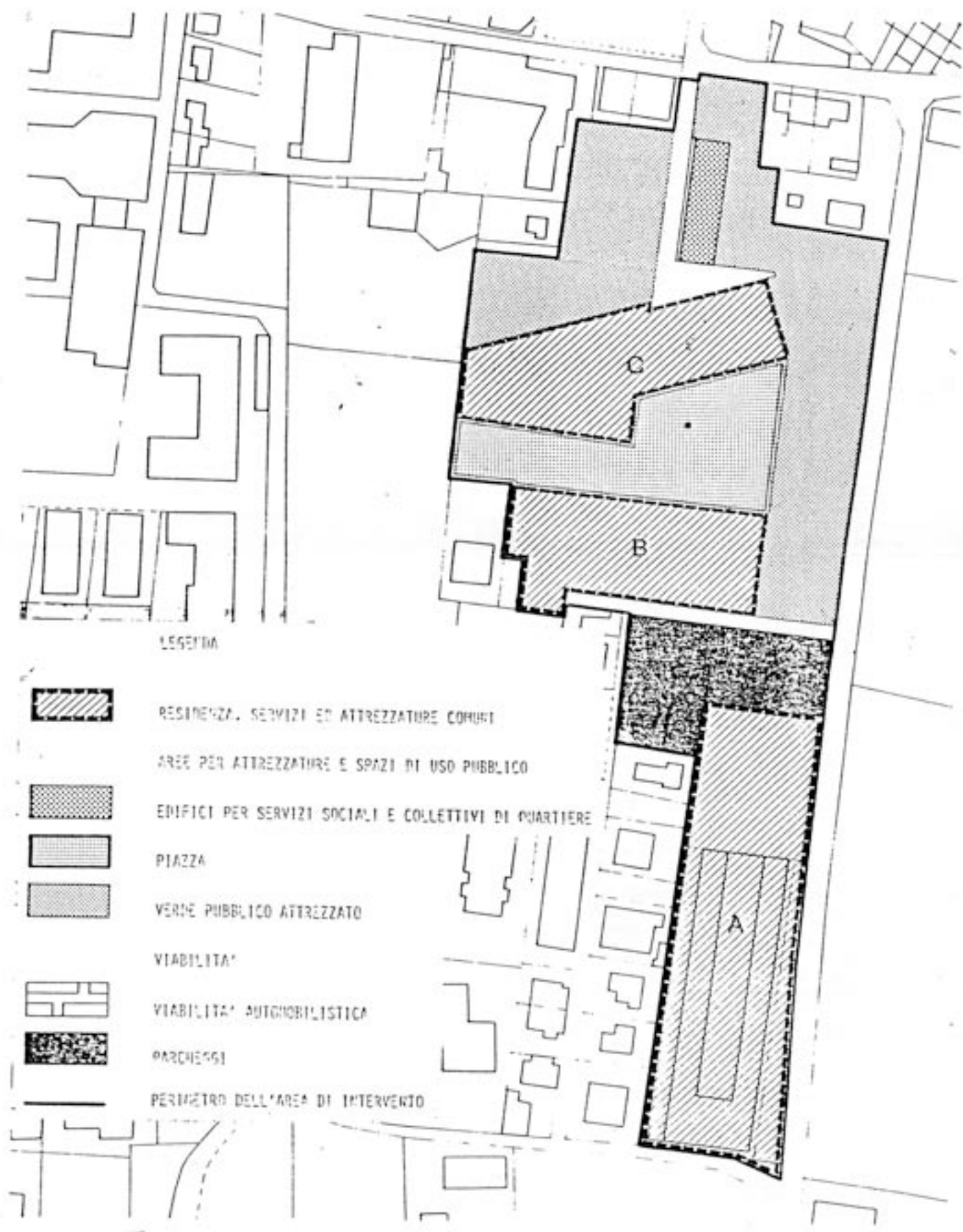
già edificati	mc. 38.000
da edificare	mc. 51.278
servizi e attrezzature	mc. 6.000
capacità insediativa residenziale	ab. 620 ca.

Planimetria generale degli interventi secondo il progetto guida
(in alto, a destra)

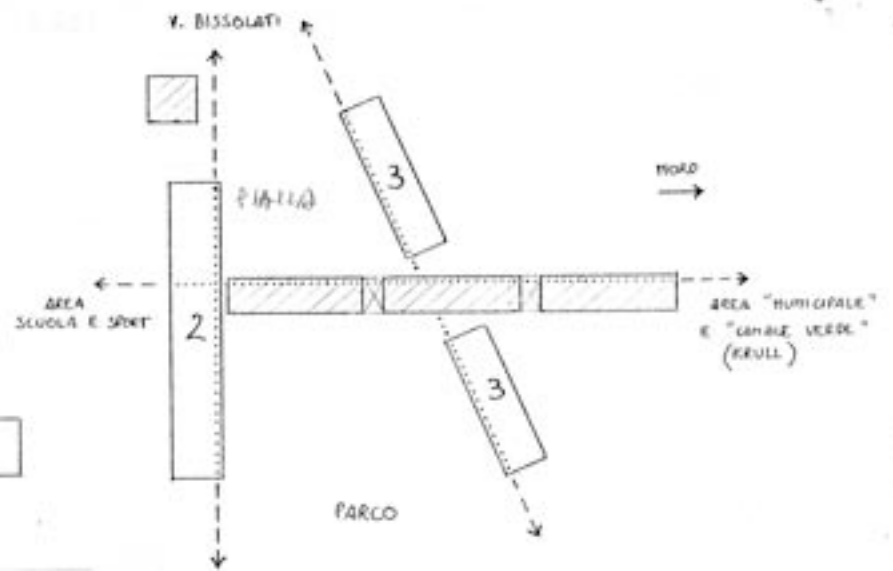
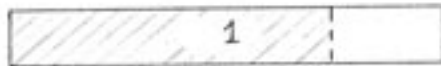
Progetto: pianta



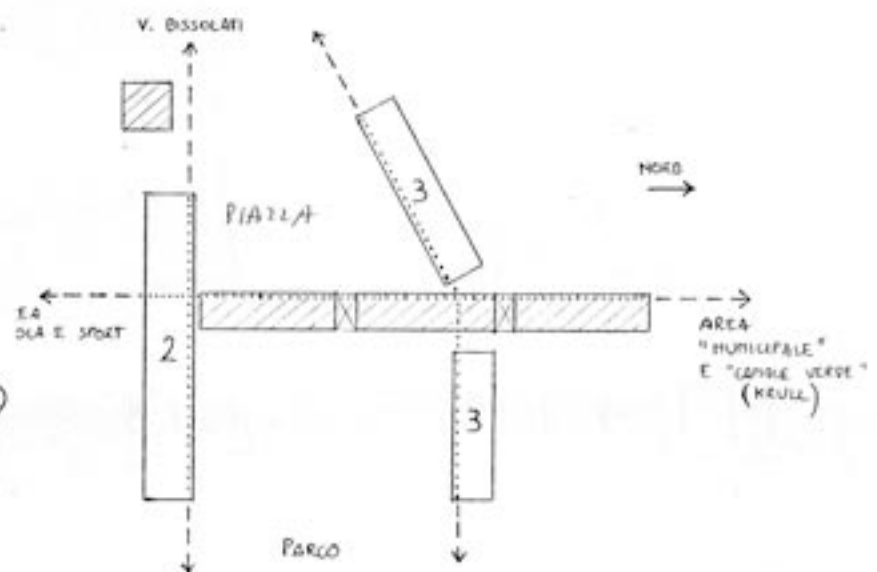
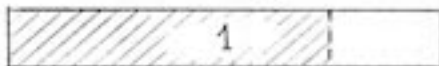
2° VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI ALTABELLO
1985



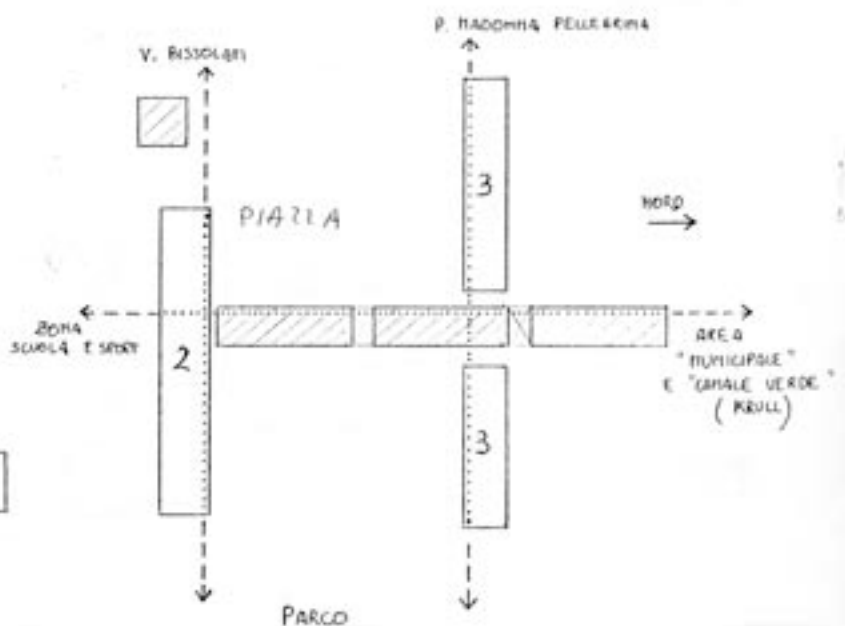
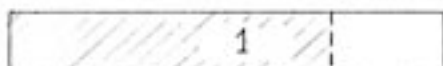
- A -
- ARRETRAMENTO VERSO SUD BLOCCO 2
 - ARTICOLAZIONE IN DUE CORPI BLOCCO 3
 - NON SERVE ALCUNA VARIANTE ALL' ATTUALE P.R. (ESCLUSA PARTE EST)



- B -
- ARRETRAMENTO VERSO SUD BLOCCO 2
 - ARTICOLAZIONE IN DUE CORPI BLOCCO 3
 - ARRETRAMENTO VERSO NORD DEI CORPI BLOCCO 3 PER ALLARGAMENTO PIAZZA E INGRESSO VIA BISSOLATI
 - NON SERVE ALCUNA VARIANTE ALL' ATTUALE P.R. (ESCLUSA PARTE EST)



- C -
- ARRETRAMENTO VERSO SUD BLOCCO 2
 - ARTICOLAZIONE BLOCCO 3 IN DUE CORPI
 - ROTAZIONE CORPO OVEST BLOCCO 3 PER APERTURA PIAZZA VERSO QUARTIERE E PER VALORIZZAZIONE EX-TETTOIE
 - SERVE VARIANTE ALL' ATTUALE P.R. PER SOLO SOTTO BLOCCO 3 (+ PARTE EST)



- D -
- MODIFICA PIU' VASTA : VARIAZIONI PIU' CORPOSE DELLE QUOTTE E DELLE DIMENSIONI DEI VARI CORPI DI FABBRICA
 - SERVE VARIANTE PIU' COMPLESSIVA ALL' ATTUALE P.R.

• A CURA DI
URBANISTICA DEMOCRATICA