



Piani terra in centro storico

di GIULIANO ZANON

“Come?... Ma non era proibito?... Non c'è un provvedimento del Comune che lo impedisce?”. Non è infrequente trovare chi si stupisca nel constatare che i piani terra del centro storico di Venezia sono ancora abitati in modo diffuso. Ma non è il solo aspetto che l'opinione pubblica non conosce con sufficiente precisione su quanto (attività produttive, residenze, servizi, attrezzature tecnologiche, pertinenze ecc.) è situato nei piani terra a livello della strada. Anzi, anche questa affermazione non è esatta perché non tutti i piani terra si trovano – per fortuna – a livello della strada. Se così fosse gran parte degli stessi sarebbe invasa ricorrentemente, con una frequenza elevata, dalle maree ordinarie e da quelle medio-alte oltreché, ovviamente, da quelle eccezionali cioè superiori a +120 cm slmm, misurato al mareografo di Punta della Salute.

Anche se quello che si conosce a riguardo – nei palazzi comunali o in quelli degli organismi deputati ad affrontare il problema della salvaguardia della città dalle acque alte (Magistrato alle Acque e suoi organismi operativi, Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici, ecc.) – è molto, non è ancora sufficiente a descrivere esattamente numero ed estensione dei manufatti colpiti dal fenomeno, loro destinazione d'uso, stato di manutenzione, condizioni igienico-sanitarie, tipo di attività e funzioni localizzate nei piani terra.

Ciò impedisce di valutare, in dettaglio, le potenzialità e le possibilità di intervenire per la difesa dalle maree mediante innalzamento del suolo pubblico e del piano di calpestio interno agli edifici oppure attraverso impermeabilizzazioni e vasche, cioè tramite il cosiddetto intervento diffuso di difesa locale. Ancora maggiori sono le carenze rispetto agli elementi posseduti per formulare un giudizio attento e preciso sugli aspetti architettonici, estetici e formali, stilistici e funzionali delle parti dell'edificato poste a livello della strada, sulle quali si dovrebbe operare.

Non è possibile, pertanto, procedere alla predisposizione di un progetto generale riguardante tutto il centro storico che includa queste modalità di azione. Un piano che valuti quali potrebbero essere le conseguenze – economiche, funzionali, architettoniche (ma anche rispetto alla modifica dello skyline e la prospettiva dei luoghi e degli spazi pubblici e privati della città) – della diffusione su tutti gli ambiti in cui tale modalità operativa potrebbe risultare possibile, utilizzando solo mèri

parametri di fattibilità tecnica.

A tale proposito, comunque, è da sottolineare che il bagaglio conoscitivo era molto più limitato di quanto lo sia ora, prima che si procedesse attraverso le indagini – effettuate nell'estate 1999 – alla rilevazione e all'analisi su una parte molto ampia dell'universo interessato. Questa rilevazione ha colmato molte delle carenze preesistenti e ha fornito un quadro d'insieme articolato. Quest'ultimo può costituire, almeno per gli aspetti fisici e dei costi, una base più che sufficiente per avanzare ipotesi di intervento e misurare l'ordine di grandezza degli investimenti necessari. Esso, inoltre, consente di avviare una riflessione sulle conseguenze prevedibili per le attività e le funzioni ancora oggi presenti nei locali collocati a piano terra e su ciò che probabilmente succederebbe per gli stessi se si intervenisse per porli in sicurezza rispetto agli eventi di marea fino a +120 cm slmm (ad esempio cambio destinazione d'uso, inabitabilità ecc.).

Termini del problema

Il tema affrontato non è nuovo, anche se ben diversi dal passato sono le modalità di approccio e l'interesse operativo attuale.

La situazione dei piani terra veneziani è stata indagata fin dagli inizi del Novecento. I numerosi studi erano in prevalenza volti ad approfondire il problema della insalubrità – soprattutto per le unità edilizie a destinazione residenziale, prive di luce, con aerazione carente – causata anche dalla permanenza di umidità per fenomeni di capillarità e le frequenti acque alte. Le indagini più conosciute sono quelle di Raffaele Vivante del 1910, 1935, 1948, ma anche quella del 1901, dello stesso Municipio, che aveva indagato il fenomeno con riferimento quasi esclusivo ai locali adibiti a residenza. Per quanto concerne le abitazioni poste ai piani terra, i numerosi studi e le indagini del passato hanno consentito di quantificare le dimensioni del fenomeno. Da quei risultati è possibile effettuare interessanti confronti storici (anche sulle modificazioni delle destinazioni d'uso), ma non prevedere le necessità di intervento e i conseguenti investimenti per procedere al recupero delle unità abitative tuttora degradate e/o soggette alle acque alte. Ancora meno si sarebbero potute valutare le necessità di risanamento del restante patrimonio immobiliare destinato a usi non abitativi nell'intero centro storico.

Le recenti indagini compiute dal Coses – su incarico

del Comune di Venezia e del Magistrato alle Acque, in stretta collaborazione con il Consorzio Venezia Nuova e Insula – hanno inteso rilevare tutto l’universo del patrimonio edilizio del centro storico posto a piano terra, estendendo ovviamente la rilevazione anche agli immobili con utilizzo non residenziale.

Oggi le situazioni riscontrate all’inizio del secolo sono ovviamente mutate. Allora i piani terra abitati risultavano essere 1712 con una popolazione residente di 7741 individui che vi soggiornavano in condizioni igienico-sanitarie, in larga parte, cattive o pessime. Le ulteriori indagini compiute rilevavano situazioni ancora allarmanti, fino a quella dell’assessorato all’urbanistica del 1957 che considerava totalmente inabitabili (dal punto di vista urbanistico, igienico e sanitario) circa il 34% delle abitazioni al di sotto del primo piano: molte di queste avrebbero dovuto essere sottratte agli utilizzi residenziali, mentre viceversa erano spesso occupate da famiglie in condizioni sociali disagiate e/o da non residenti nel Comune di Venezia.

L’utilizzo dei fondi della legge speciale, ma anche l’azione di singoli cittadini, nonché l’impiego di materiali e soluzioni tecniche innovative, hanno consentito di recuperare numerose situazioni di degrado, anche se il problema non può essere considerato risolto. Infatti, nella nostra rilevazione si è riscontrato che 751 piani terra sui 12.060 (che non rappresentano la totalità dei piani terra del centro storico), ovvero il 6,2%, sono tuttora adibiti esclusivamente a residenza. Circa il 43% degli stessi si trova in una situazione di criticità anche rispetto alle maree al di sotto di +120 cm slmm e un ulteriore 33% è soggetto (totalmente o parzialmente) a maree

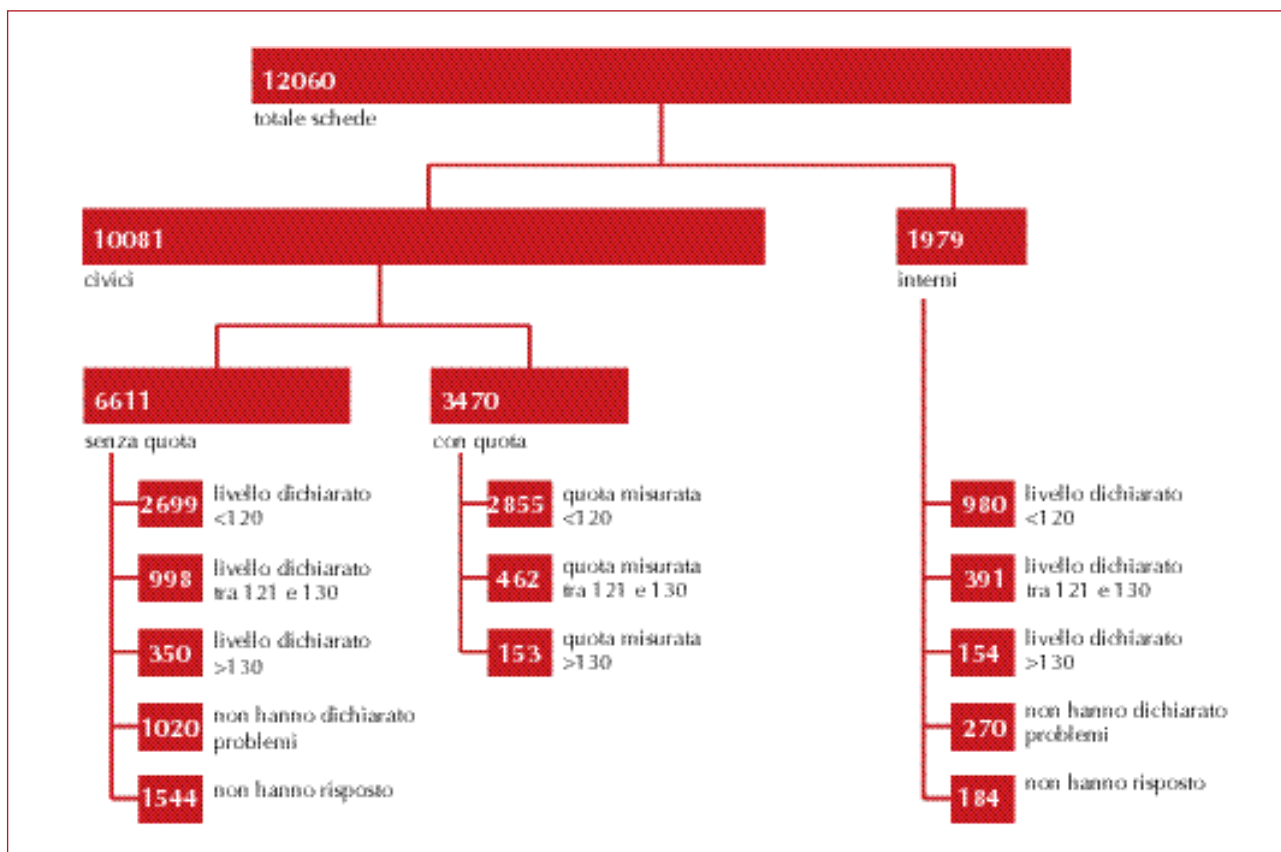
più eccezionali (uno o due casi all’anno), quelle cioè superiori a +120 cm slmm.

È evidente che in una città in cui la questione casa è stata e permane un problema grave per molti, porzioni di immobili che risulterebbero inidonei a tale utilizzo vengono destinati a finalità abitative. Anche se dal punto di vista dell’impatto sociale ed emotivo sono proprio i locali abitati a costituire il principale soggetto della questione, quest’ultimi rappresentano una percentuale bassa rispetto all’universo che si è potuto rilevare. Essi sono tuttavia alcune centinaia. Gli interventi generali di manutenzione effettuati hanno probabilmente migliorato le condizioni generali di abitabilità dei locali, al punto che, pur non riguardando specificamente l’oggetto dell’indagine, si è avuta l’occasione di verificare durante i sopralluoghi la diffusione di alcuni usi “di mercato”. Una certa quantità di immobili a piano terra viene utilizzata per impieghi turistici (ricettività complementare) e/o come alloggio di categorie sociali non residenti (studenti, extracomunitari ecc.).

Indagine e risultati

La rilevazione del Coses è stata effettuata nel corso dell’estate 1999 mediante un rilievo tecnico compiuto da un gruppo di architetti, utilizzando una scheda concordata con i committenti (Comune di Venezia e Magistrato alle Acque) e i loro organismi operativi (Insula e Consorzio Venezia Nuova). Prima dell’inizio della rilevazione, tale scheda è stata sottoposta anche al parere della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici. Le sezioni della scheda riguardano aspetti





[1] Ripartizione delle schede rilevate per unità immobiliare principale e relativi interni, per presenza della misura della quota soglia rispetto allo zero mareografico di Punta della Salute e per livello misurato (Magistrato alle Acque, rilievo 1988) o dichiarato dagli occupanti (rilevazione Coses al 27 ottobre 1999).

localizzativi, tecnici e dimensionali; fondamentale inoltre la specificazione della destinazione d'uso e degli aspetti quantitativi e qualitativi dell'immobile ove l'unità si inserisce.

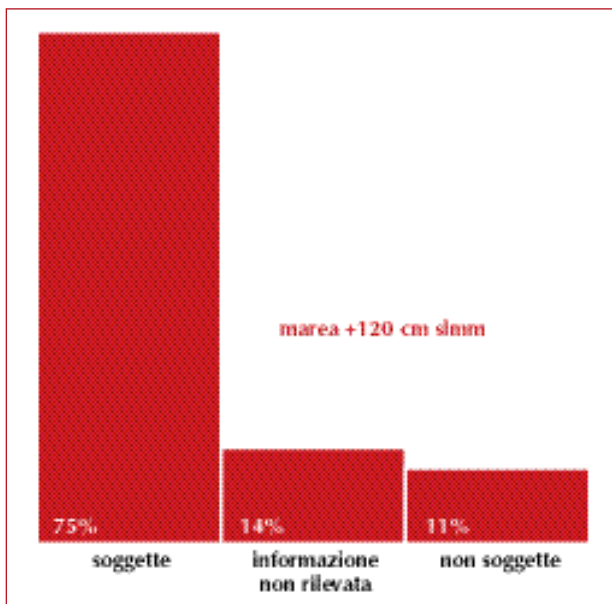
In particolare sono state raccolte informazioni ubicazionali (quotatura selciato/soglia/ingresso) e generali di carattere economico (tipo di attività esercitata/numero addetti) e di destinazione d'uso; inoltre sono stati rilevati le superfici e le altezze dei locali, le condizioni edilizie e strutturali di conservazione e di manutenzione, le dotazioni igienico-sanitarie, i sistemi di protezione dalle acque alte; infine individuati i progetti/programmi di protezione attuati e/o in corso di realizzazione, oppure necessari e non realizzati.

Il rilievo è stato effettuato sulla base delle cartografie relative alle 124 isole che compongono il centro storico, messe a disposizione dal sistema informativo del Consorzio Venezia Nuova. Di tali isole, 109 sono state oggetto della rilevazione, mentre le informazioni disponibili hanno permesso di escluderne a priori 15 in quanto avevano tutte le soglie a quota superiore a +130 cm, risultavano mancanti di numerazione civica e/o punti quotati oppure non risultavano problematiche rispetto agli eventi di marea – quantomeno fino a +130 cm slmm (con tutta probabilità anche oltre tale quota). Rinviano per maggiori dettagli tecnici al rapporto di ricerca (46/1999), sottolineiamo alcuni dei

principali aspetti quantitativi. A tale proposito riportiamo il quadro riassuntivo di ripartizione delle schede compilate per unità immobiliare principale e relativi interni, divisi per presenza della misura della quota soglia rispetto allo zero mareografico di Punta della Salute e per livello misurato nel rilievo 1988 o dichiarato dagli occupanti. [1]

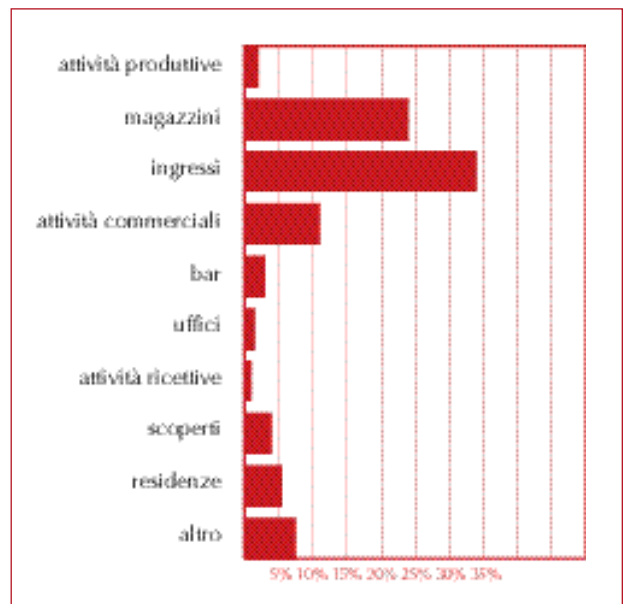
In sintesi, le soglie rilevate dal Coses sono risultate 13.000 circa, di cui 11.000 circa affacciate sulla pubblica via e 2000 circa relative a unità interne. Il rilievo ha coperto circa un terzo dei numeri civici totali del centro storico di Venezia. Si può ritenere dal complesso delle informazioni disponibili che quest'insieme rappresenti in modo particolare le aree più problematiche rispetto agli eventi di marea. A conferma di tale ipotesi, rapportando la quantità totale di civici rilevata a quella dei civici di soglie affacciate su aree pubbliche esondate fino a quota +130 cm, si può evidenziare come sia stato indagato oltre il 50% del totale delle soglie presunte problematiche nel centro storico di Venezia (e non per questo effettivamente interessate dagli eventi di marea).

Tale numerosità non corrisponde automaticamente a tutte le soglie ubicate a quota inferiore a +120 cm sullo zero mareografico di Punta della Salute, ma si estende anche ad altri insiemi. Dati i criteri e i metodi utilizzati, l'universo di soglie rilevato può ritenersi una rappresentazione statistica corretta e



[2] Unità rilevate soggette/non soggette ad eventi di marea

ampia delle questioni relative agli eventi di marea che interessano il centro storico di Venezia. Si tratta comunque di un campione efficace ai fini della stima del numero e dei tipi di interventi da avviare per la messa in sicurezza degli immobili e i conseguenti costi. Poiché proprio questo costituiva il primo obiettivo della rilevazione, si può ritenere che la base di dati raccolta fornisca una documentazione di sicuro interesse che colma, almeno in parte, le ampie lacune preesistenti. Essa fissa comunque un punto di partenza importante qualora si voglia completare o integrare la conoscenza delle questioni in gioco. Il 75% delle unità edilizie rilevate sono risultate essere soggette a eventi di marea, anche se con diverse estensione della superficie interna allagata e frequenza delle acque alte. Solo l'11% non risultano soggette, mentre per il restante 14% non è stato possibile assumere informazioni definitive al riguardo. [2] Comunque, delle unità interessate dalla marea più della metà sono allagate interamente ai diversi livelli. Un ulteriore 20% dei piani terra visionati viene allagato per circa la metà della propria superficie. È logico che si enfatizzi quanto le alte maree provocano in termini di danno e disagio principalmente per le residenze e le attività produttive. Tuttavia, per non generare confusione, va precisato che queste non sono le uniche funzioni insediate a piano terra: ben un terzo è occupato da ingressi – cioè i luoghi di transito verso unità edilizie localizzate anch'esse a piano terra o rialzato, ovvero ai piani superiori –, un ulteriore 25% è destinato a magazzini; la residenza riguarda solamente il 6% del totale rilevato, mentre la quota restante è destinata a usi genericamente produttivi. [3] Risulta inoltre che circa il 30% delle unità a piano terra sono state censite nel sestiere di Cannaregio (che annoverava, peraltro, il maggior numero di



[3] Destinazione d'uso delle unità edilizie al piano terra

isole da indagare), seguono San Marco (21%), Castello (17%), Dorsoduro (14%), Santa Croce (9%), San Polo (8%). Da ultima la Giudecca, dove la rilevazione si è svolta in poche isole e con caratteristiche di scarsa problematicità rispetto alle maree.

La distribuzione per sestiere delle unità edilizie rilevate è condizionata dalla numerosità delle schede effettivamente compilate ed è correlata al numero di casi indagati in ciascun ambito, così come risultava dalle informazioni disponibili prima dell'indagine. Tuttavia, è interessante constatare che a un confronto con i dati di inizio secolo (indagine 1901) si verifica che il sestiere di Castello avrebbe migliorato in misura molto significativa la propria situazione relativa, specie per quanto riguarda le abitazioni ai piani terra che allora erano più della metà e attualmente sono solo il 18%.

Date le finalità esplicite e prevalenti della rilevazione, la distribuzione per tipo di attività ospitata nei piani terra, ai diversi livelli quotati, non è funzionale a considerazioni di carattere più generale su attività e funzioni presenti in città, ma semplicemente a valutazioni rispetto alla possibilità di messa al riparo dalle acque alte. L'indagine Coses ha anche potuto raccogliere una massa di informazioni sulle attività economiche e produttive insediate nei locali e sui valori dei costi correlati agli eventi di marea. Circa questo aspetto, sono ancora in corso valutazioni che non sono riportate nel rapporto citato ma saranno oggetto di prossima pubblicazione.

Sviluppi possibili

La valutazione della consistenza e delle condizioni del patrimonio edilizio situato ai piani terra rappresenta un fondamentale elemento di conoscenza per la quantificazione delle risorse

necessarie per la realizzazione degli interventi di difesa locale, al fine della messa in sicurezza delle attività e delle funzioni localizzate negli stessi. Esso costituisce, inoltre, una base ancora incompleta e provvisoria per la valutazione dei danni e dei costi correlati ai singoli eventi di marea. Ancora, può diventare il primo nucleo di un Osservatorio sulle attività produttive presenti nel tessuto storico veneziano, nel quale si dovrebbero far confluire le diverse informazioni di fonte amministrativa raccolte dalla struttura comunale, ma anche quelle tecniche elaborate dalle società che

operano per la gestione dei sottoservizi e la manutenzione urbana.

Con l'obiettivo di giungere a un quadro più esauriente della situazione logistica ed economica, funzionale e produttiva della città, le indagini già effettuate nel corso dello scorso anno potrebbero utilmente essere riprese per fornire uno strumento operativo utile non solo ai fini degli interventi di difesa dalle maree, ma anche per poter, almeno in parte, seguire l'evoluzione delle trasformazioni d'uso connesse con le funzioni localizzate a un livello così sensibile per una città particolare come Venezia.



Pulizie dopo l'acqua alta, dicembre 2000

*Nella pagina seguente:
Fondamenta dei Mori*