

# La riqualificazione dell'area delle Conterie nell'ambito dei programmi di recupero urbano

di AMBRA DINA



**A** Murano, come altrove, la “produzione di massa” ha lasciato dietro di sé, una volta superata dalle innovazioni che sono state nel tempo introdotte, spazi e manufatti di grandi dimensioni non più utilizzati che, per la loro localizzazione, divenuta spesso centrale rispetto alla città originale, costituiscono nello stesso tempo barriera e risorsa. Così è successo anche per l'area delle Conterie a Murano, ma anche per quelle della Junghans e del Mulino Stucky alla Giudecca, per citarne due la cui ripianificazione è stata avviata contemporaneamente alle Conterie. In particolare, Conterie e Junghans fanno parte di una stessa “avventura” che mi piace ricordare perché ho avuto l'opportunità di parteciparvi e perché penso che difficilmente sarà ripetibile. Ricorderò quindi i contenuti di tale esperienza che, purtroppo, per quanto riguarda le Conterie, non è ancora conclusa, essendosi verificati ritardi rispetto alle previsioni.

## **L'avvio dei programmi di recupero urbano**

I programmi di recupero, e più in generale l'attività di riqualificazione e trasformazione, avviata a partire dal 1995, non sono nati isolati, non sono prodotti eccezionali in un contesto sterile; nello stesso periodo, successivamente all'insediamento della “giunta del sindaco” eletto per la prima volta direttamente dai cittadini, veniva ripensato il nuovo piano regolatore che oltre alle scelte territoriali si preoccupava di definire le politiche che permettessero di realizzarle scegliendo di passare da un piano che esercita un'azione regolatrice con l'imposizione di vincoli, a una impostazione che incentiva i processi di trasformazione. Le scelte introdotte a scala urbana sono state quindi accompagnate e verificate con la definizione di progetti, ricercando contemporaneamente i finanziamenti, gli operatori, le modalità necessarie ad avviarne la realizzazione. Non a caso ho richiamato la costituzione della prima giunta del sindaco. L'elezione diretta del primo

cittadino aveva, e non solo a Venezia, creato un clima di “entusiasmo” all'interno dell'amministrazione e di fiducia da parte di operatori e soggetti diversi che difficilmente in un'altra situazione avrebbero intrapreso iniziative così rilevanti come quelle avviate a Venezia in tale periodo.

La premessa è essenziale in quanto solo un quadro politico autorevole, sulla base di scelte trasparenti, è in grado di condurre e governare processi che prevedono il coinvolgimento di una pluralità di soggetti pubblici e privati. Come ricordato, era stato avviato il processo di pianificazione preliminare alla redazione del nuovo Prg.

La definizione dei programmi di recupero è quindi avvenuta all'interno di un quadro di scelte già definito o in via di definizione, rispetto al quale è stato possibile anticiparne alcuni elementi costitutivi, cogliendo tutte le occasioni che si offrivano per realizzarle.

In questa logica sono stati costruiti i programmi di recupero urbano di Murano e Giudecca, così come sono stati avviati nello stesso periodo molti altri interventi.

Approfittando dell'occasione offerta da un bando regionale per l'assegnazione di finanziamenti destinati all'edilizia residenziale pubblica, è stato presentato un piano di interventi alla Regione Veneto proponendo nello stesso tempo al Comitato edilizia residenziale del ministero dei Lavori pubblici, nel frattempo soppresso, un protocollo d'intesa per ottenere, come sono stati ottenuti, finanziamenti aggiuntivi.

Le caratteristiche richieste dal bando regionale, coerenti con gli obiettivi che nel frattempo si stavano definendo all'interno del progetto preliminare al piano regolatore generale, specificavano che:

- gli interventi dovevano rientrare nelle categorie del recupero edilizio e urbanistico;
- erano ammesse categorie sociali tra cui per la prima volta rientravano gli studenti;

- venivano riservati finanziamenti destinati a programmi di recupero urbano per le città con più di 300.000 abitanti.

D'altro lato le politiche, individuate dall'amministrazione comunale, che dovevano consentire la realizzazione delle scelte di piano erano mirate a:

- riuso di aree produttive dismesse, sia nella città antica che in terraferma. Nel centro storico il recupero di tali aree consente di sfruttare risorse in un territorio ormai saturo e prezioso come è Venezia; nella terraferma interventi di recupero, anche puntuali, consentono di ricavare quote non indifferenti di alloggi in aree centrali oltre a dotazioni di spazi per servizi;
- riqualificazione di aree e manufatti residenziali comunali;
- immissione di una quota importante di residenze per studenti. L'offerta di alloggi destinati agli studenti era infatti particolarmente carente di fronte a una domanda elevata, "soddisfatta" a caro prezzo da un'offerta quasi esclusivamente privata. In presenza di attività legate al turismo dilaganti, l'università rappresenta per Venezia un'alternativa da coltivare con grande attenzione anche fornendo la disponibilità di servizi tra i quali la residenza è fondamentale.

### ***Una procedura complicata: dal programma preliminare, ai progetti definitivi, agli accordi di programma***

Il percorso non è stato senza ostacoli (basti pensare che dal primo protocollo d'intesa tra Comune, ministero dei Lavori pubblici e Regione Veneto fino agli accordi di programma ci sono le firme di tre diversi ministri con successivi ingressi e uscite di funzionari addetti e conseguente perdita di esperienze maturate congiuntamente tra gli enti coinvolti) e molte sono state anche le incertezze dovute, per citarne alcune, alla mancanza di procedure codificate per l'approvazione di varianti urbanistiche con accordo di programma (la legge regionale veneta che introduce le norme relative a tale procedura è del 1999), alla partecipazione di operatori privati che, pur imposta dalla normativa dei programmi finanziati e pur apportando vantaggi obiettivi relativamente alle risorse rese disponibili, ha sollevato non pochi contrasti sia all'interno delle amministrazioni che di fronte a una opinione pubblica non sempre benevola, alla legge Merloni che, varata a percorso iniziato, ha creato ulteriori incertezze sull'iter di approvazione dei progetti.

In seguito alla firma del protocollo d'intesa nel 1995, i primi interventi sono stati avviati nel 1998.

### ***Il programma di recupero***

Il programma di recupero delle Conterie, così come quello della Junghans e come probabilmente buona parte dei programmi di recupero localizzati in aree produttive dismesse, interviene in un'area collocata centralmente rispetto all'isola, in stretta connessione con il tessuto storico.

Le Conterie sono state un luogo di produzione e in quanto tale, luogo di fatica, ma anche di invenzione, certamente vitale prima del lento declino che lo ha ridotto a "non luogo".

L'obiettivo principale consiste nel reinserimento dell'area nel contesto urbano, aprendola all'uso della città; deve insomma ritornare a essere "luogo", riconoscibile, diverso da prima, ma luogo urbano, ricco della memoria e della testimonianza del passato non tanto per la presenza di edifici di pregio particolare non esistenti nell'area, ma perché conserva una parte di storia sia dell'isola che delle persone che vi hanno lavorato.

Le caratteristiche dell'area, la cui superficie è di circa 2 ettari, possono molto schematicamente essere così descritte:

- la prima edificazione, fino alla metà dell'Ottocento, segue la fondamenta lungo il canale ove si trovano ancora alcuni edifici dell'epoca, per i quali il piano prevede interventi di restauro;
- la produzione raggiunge la massima espansione nella seconda metà dell'Ottocento mentre il periodo di decadenza inizia negli anni settanta del Novecento per giungere alla chiusura definitiva dell'attività nel 1993;
- l'area è di proprietà totalmente pubblica in seguito all'acquisto da parte del Comune nel 1995;
- al momento del passaggio di proprietà il complesso è costituito da numerosi edifici in stato di conservazione precario;
- il muro che cinge il complesso e le dimensioni molto importanti di parte degli edifici non consentono alcuna permeabilità con il tessuto urbano circostante costituendo un notevole limite all'accessibilità e al collegamento tra i diversi luoghi urbani, e, proprio la sua centralità che ne fa una risorsa preziosa, aggrava la funzione di cesura.

Il programma di recupero si propone il riutilizzo dell'area e degli immobili attraverso l'apertura-reinserimento nel contesto urbano e l'immissione di nuove attività.

L'area costituisce infatti per dimensione, localizzazione, caratteristiche e varietà dei manufatti architettonici, una risorsa di straordinario valore. La variante al piano, che, vigente al 1995, registrava ancora l'attività produttiva cessata, introduce nuove funzioni: residenziali, residenziali studentesche, ricettive alberghiere, produttive (prima e seconda lavorazione del vetro), museali negli edifici confinanti con il museo del vetro, spazi per attività collettive.

Il programma è stato finanziato da Regione e ministero per circa 33 miliardi di vecchie lire destinati alla realizzazione e al recupero degli edifici residenziali compreso il quartiere di proprietà comunale di campo San Bernardo, adiacente all'area delle Conterie, per circa 8 miliardi dai fondi europei destinati agli edifici artigianali; l'acquisto e le opere di urbanizzazione sono finanziate con fondi della legge speciale per Venezia. La successiva vendita dell'edificio destinato ad albergo e le concessioni o vendite degli spazi produttivi ristrutturati consentiranno il recupero di parte dei finanziamenti.

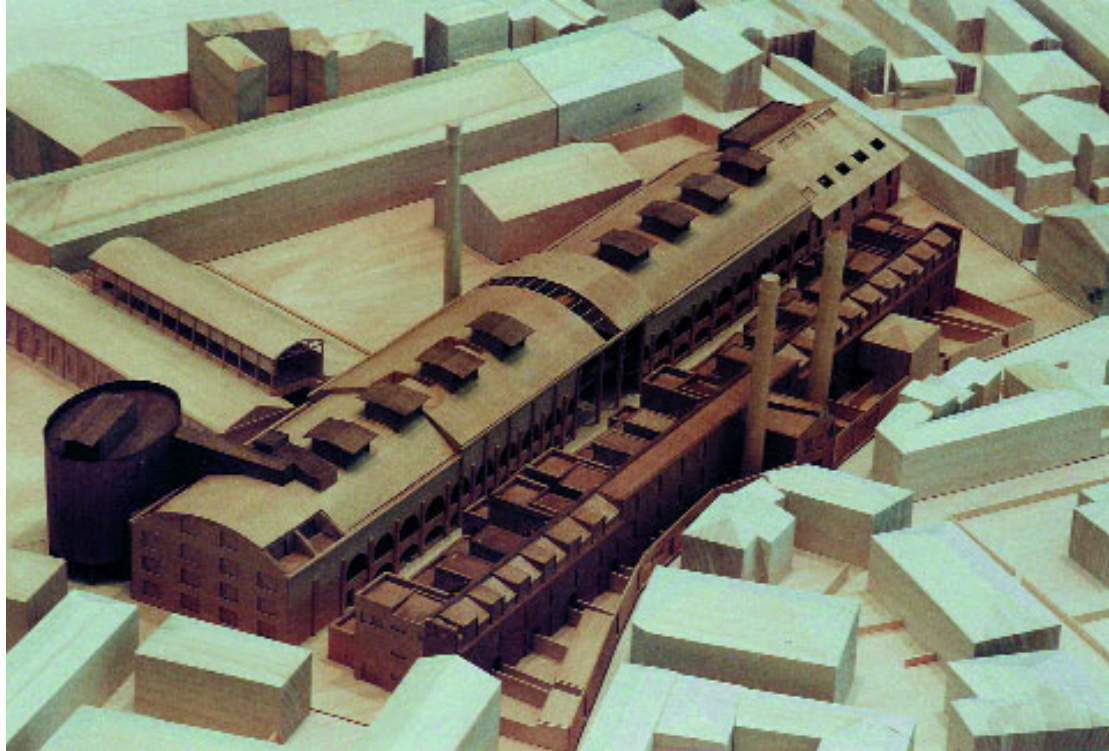
Successivamente alla definizione e approvazione del programma è stata redatta una variante al Prg, di fatto un piano particolareggiato con schede di analisi e di progetto a scala 1:500.

La progettazione degli edifici artigianali è stata affidata all'interno degli uffici comunali mentre gli edifici residenziali sono stati oggetto di concorso ritenendo che tale procedura di individuazione del progettista possa, se non garantire, offrire uno strumento in mano all'amministrazione per ottenere risultati di qualità.

### ***Il concorso di progettazione***

Oggetto del concorso in due fasi sono i due edifici destinati a residenza e casa dello studente; il bando poneva a base delle proposte il piano approvato e definiva le condizioni tra cui:

- le proposte dei concorrenti potevano riguardare uno o entrambi gli edifici;



***Il plastico del progetto di restauro delle Conterie***

- la giuria avrebbe comunque scelto due progetti di architetti diversi.

Successivamente alla prima selezione, nella seconda fase è stato scelto il progetto vincitore per la residenza studentesca, mentre non è stato assegnato il premio per l'altro edificio per il quale è stata quindi avviata una gara per affidamento di servizi di progettazione.

Purtroppo i due edifici oggetto del concorso, di seguito illustrati, non sono ancora stati realizzati a causa di problemi che sono più avanti elencati, anche se l'avvio dei lavori può ora essere realisticamente programmato.

### ***Edificio residenziale***

Gruppo di progettazione: Giorgio Macola, Giorgio Lombardi, Walter Gobetto.

Pur conservando la memoria dell'insediamento industriale, il progetto ha come obiettivo la restituzione a una scala residenziale del complesso, con una particolare attenzione alle relazioni con il tessuto urbano circostante.

In tale ottica il recupero delle due ciminiere e della casetta esistente addossate al muro di cinta diventa segnale di uno dei nuovi passaggi pubblici che, ribadendo la direttrice nord-sud, conferiscono alla calle un ritmo urbano.

La soluzione tipologica interpreta le caratteristiche del costruire veneziano, e partendo da elementi modulari e strutturalmente semplici – finestre, poggiosi, abbaini – compone la varietà di prospetti e volumi.

Lungo la facciata esistente, di cui il piano prescrive

il mantenimento, per tre piani si accostano le camere che recuperano il passo delle finestre. Nella fascia centrale sono ospitate le scale e i nuclei di servizio, alternati a pozzi di luce che attraversano il volume, dotando così tutti i servizi di ventilazione naturale.

Sul lato sud, la sequenza di volumi delle zone giorno – muri pieni, muri bucati, giardini, passaggi – avvicinandosi e allontanandosi dalla facciata degli alloggi per studenti, articola la nuova calle interposta tra i due edifici.

A nord le aperture nel muro di cinta esistente consentono gli accessi alle residenze tramite percorsi tra i giardini e “chiostrine” a cielo aperto mentre gli alloggi di testata sono accessibili sui lati est e ovest. Viene così sottolineata la peculiarità dell’abitazione come nucleo individuale, dotando ogni alloggio di scala indipendente.

### *Casa dello studente*

Gruppo di progettazione: Carlo Cappai e Alessandra Segantini.

Le dimensioni dell’edificio originale e in parte la rete dei percorsi indicata dal piano hanno costituito il punto di partenza del progetto:

- i tagli trasversali nord sud accolgono i suggerimenti della variante al Prg definendo un percorso che si caratterizza non solo come percorso a terra, ma trova il suo punto di forza nell’affaccio dei due volumi sul grande taglio trasversale che inquadra la ciminiera;
- in direzione est ovest la possibilità di intervenire con demolizione e ricostruzione ha permesso la formazione di un nuovo volume staccato dall’edificio principale rispetto al quale viene così definita una breve calle;
- le caratteristiche dimensionali (l’edificio è lungo 142 m) suggeriscono una delle linee guida principali del progetto: operare all’interno dell’organismo edilizio ottocentesco con l’inserimento di un grande oggetto con dimensioni e morfologie proprie, costruendo un sistema in grado di consentire la lettura contestuale dei due spazi costruiti. La lunga “tesa” è suddivisa in 4 zone principali lasciando alla struttura esistente il compito di ricucire il nuovo organismo;
- i fronti diventano le facciate interne del sistema dei percorsi a terra e in quota del nuovo complesso;
- la cellula abitativa occupa, grazie a uno slittamento tra i diversi livelli, come in un lotto

gotico proprio del tessuto urbano costitutivo dell’isola, quasi l’intera larghezza del corpo di fabbrica. Verso sud le cellule si affacciano sul campo, concorrendo a costruire in secondo piano il nuovo fronte urbano del complesso; a nord il fronte si affaccia su uno spazio climatizzato, aperto a tutta altezza, dove corrono i ballatoi;

- le lanterne: volumi in vetro che dalla copertura portano la luce all’interno delle aree centrali meno illuminate dei due moduli-cellula in corrispondenza delle zone pranzo e cottura.

### *Un cantiere complesso*

In seguito all’avvio del cantiere iniziato con la demolizione di parte dell’edificio destinato a residenza, la realizzazione ha subito una lunga battuta di arresto della quale è giusto spiegare le cause. Probabilmente le previsioni peccavano di ottimismo rispetto alla complessità della gestione di un’area in cui dovevano coesistere più cantieri, risultanti da appalti e stazioni appaltanti diverse come Comune e Ater.

Il vero ostacolo, ora superato, è stato determinato dal ritrovamento di rifiuti pericolosi che hanno richiesto l’elaborazione di un progetto per la bonifica preliminare alle opere di urbanizzazione e alla successiva edificazione.

Nel frattempo è stato completato il restauro dei due edifici destinati a laboratori per la lavorazione del vetro, uno dei quali è in funzione con l’insediamento delle ditte che devono però operare in una situazione di disagio a causa dei lavori in corso nelle aree confinanti.

Gli appalti e i successivi cantieri dei primi interventi sono stati gestiti all’interno degli uffici comunali; attualmente gli interventi sono stati affidati dall’amministrazione comunale a una propria società strumentale (Edilveneziana) che ha definito il programma in base al quale verranno realizzate le prossime fasi di svolgimento delle opere.

Da tale programma e dalla sintesi delle attività fino a oggi svolte si può desumere un elenco dei lotti necessari per la realizzazione di quanto previsto dal programma di recupero che mi sembra un buon indicatore della complessità dell’operazione: tra opere per messa in sicurezza, demolizioni, pulizie e bonifica, urbanizzazioni, restauro delle ciminiere, realizzazione edifici, il numero dei lotti si avvicina alla trentina.

Se non siamo prossimi alla conclusione, la fase di stasi è però fortunatamente superata e i primi cantieri sono avviati o stanno per esserlo.