

## NUOVI PIANI REGOLATORI DI «CITTÀ ITALIANE» DELL'ADRIATICO ORIENTALE (1922-1943)

### *Parte prima*

**Zara: il Piano Regolatore Generale del 1938 per «Zara, capoluogo provinciale», di Paolo Rossi de'Paoli, Vincenzo Civico e Giuseppe Borrelli de Andreis. La revisione del 1942 per la «grande Zara», con un nuovo Piano paradigmatico ispirato «dagli studi dell'Istituto Nazionale di Urbanistica» e «dai lavori preparatori della nuova Legge Urbanistica generale» (Legge n. 1150 del 17 agosto 1942)**

FERRUCCIO CANALI  
Università di Firenze

CDU 711(497.5Zara)"1922/1943"  
Saggio scientifico originale  
Febbraio 2013

*Riassunto:* Le condizioni del tutto particolari di Zara, tra il 1920 e il 1943, portano alla redazione di ben due Piani Regolatori Generali, uno del 1938 e l'altro del 1942, nati sulla base di esigenze nel giro di pochi anni profondamente trasformatesi (il passaggio della città da Capoluogo della più «piccola Provincia d'Italia» a Capitale regionale di tutta la Dalmazia dopo il 1941). Entrambi quei Piani, posti in stretta continuità ideologica e politica (all'insegna della stessa 'Urbanistica nazionalista' italiano-centrica), vennero redatti sulla base di una aggiornatissima sensibilità disciplinare, attenta sia ai dettami dell'Urbanistica funzionalistica internazionale, sia alle soluzioni del «Diradamento» del centro antico di Gustavo Giovannoni, sia alle istanze del 'Piano estetico' di Marcello Piacentini.

*Summary:* New Regulatory Plans of "Italian Cities" on the Eastern Adriatic coast (1922-1943) – *The very particular conditions of Zara-Zadar, between 1920 and 1943, led to the drafting (elaboration) of two General Regulatory Plans, one in 1938 and another in 1942, created on the basis of demands, deeply metamorphosed in a few years (the transition from the capital city of the 'Smallest Italian province' to the regional capital of Dalmatia after 1941). Both of these plans, placed in close ideological and political continuity (according to the principle of the same Italian-centric 'Nationalist urbanism'), were drawn up on the basis of an updated disciplinary sensitivity, observant of both the dictates of International functionalist urbanism, the solutions of the "Thinning" of the ancient centre of Gustavo Giovannoni and the instances of the 'Aesthetic plan' by Marcello Piacentini.*

Parole chiave / *Keywords:* politica culturale, piano regolatore, Zara, Dalmazia / *Cultural policy, Regulatory Plan, Zara-Zadar, Dalmatia*

L'idea di approntare strumenti pianificatori moderni e d'avanguardia non solo rispetto alle riflessioni italiane, ma anche in relazione ai conseguimenti della più aggiornata Disciplina europea (in particolare tedesca ed olandese) si affacciava in ogni occasione in cui, tra il 1920 e il 1943 in Italia, le condizioni, soprattutto politiche di una città si mostravano particolarmente favorevoli, grazie all'interesse di una Podesteria particolarmente attenta ai problemi dell'Urbanistica.

La Dalmazia, dopo la Prima Guerra Mondiale aveva vissuto una vicenda di annessioni e Irredentismo (italiano e croato) del tutto singolari, facendo di Zara e del suo territorio un *unicum* al quale anche la Scienza urbanistica italiana veniva chiamata, dal podestà Giovanni Salghetti Drioli, a dedicare attenzioni del tutto particolari, proprio in virtù delle condizioni (e delle aspettative politico-amministrative) che erano venute a configurarsi<sup>1</sup>.

Con il Trattato di Londra del 1915 buona parte delle terre dalmate, oltre che l'Istria, erano state promesse all'Italia in caso di vittoria, ma non Fiume, che sarebbe dovuta rimanere l'unico porto del superstite Impero

<sup>1</sup> Il presente saggio si articola nei paragrafi: 1. Zara, «la Santa»: previsioni parziali di risanamento e ampliamento, restauro dei monumenti prima del Piano Regolatore Generale del 1938 attraverso le attenzioni di Vincenzo Civico; 2. 1938: il Piano Regolatore Generale, per la piccola Zara provinciale, di Paolo Rossi de' Paoli con la collaborazione di Vincenzo Civico e la redazione legislativa di Giuseppe Borrelli de Andreis, «Tecnici della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati» a Roma. Il Piano del Turismo e della Valorizzazione storico-artistica di marca giovannoniana; 2.1. Gli studi preliminari per la redazione del Piano. Aspetti demografici e igienico-sanitari, caratteristiche economiche e nuovo ruolo di Zara italiana negli equilibri territoriali dalmati; 2.2. Ancora un nuovo ruolo per Zara nel Piano 'estetico': Storia, Cultura e Turismo. Importanza del «risanamento edilizio» urbano: «la messa in valore di edifici e complessi monumentali, testimoni della secolare civiltà italiana sull'altra sponda dell'Adriatico, è uno degli aspetti più importanti, più attuali del Piano Regolatore di Zara»; 2.3. Le aspettative della Modernità all'interno dell'antico nucleo storico e nell'«ampliamento edilizio» per il miglioramento della qualità urbana (i nuovi sobborghi di Zara storica); 2.4. Aspetti territoriali e previsioni per la «regione circostante»: un territorio 'ridotto' che faceva coincidere «Piano Regolatore Generale» comunale e «Piano Regionale»; 2.5. Le reazioni scientificamente positive ad un Piano 'dai chiari intenti', ma anche metodologicamente 'paradigmatico'; 3. 1942: il nuovo Piano Regolatore Generale di Zara luce della recentissima annessione della «Dalmazia italiana». Un Piano 'terrioriale' per la «grande Zara», «innovativo» e che va «additato» come modello in quanto redatto sulla base dei «lavori preparatori della nuova Legge Urbanistica Generale» (n.1150 del 1942) e «degli studi dell'Istituto Nazionale di Urbanistica per la nuova Legge».

austro-ungarico. Con il completo sfaldarsi dell'Impero, però, tutti i Patti dovettero venir rivisti: le truppe italiane già nel 1918 avevano preso possesso della Venezia Giulia, dell'Istria con Pola e di Zara, ma dovettero subito ritirarsi da Fiume e dal resto della Dalmazia. Naturalmente il Governo e la Cultura italiana parlarono di «Vittoria mutilata», concentrando i propri sforzi su Fiume (il cui contenzioso venne chiuso solo nel 1924: per questo e per le amarezze subite a seguito dell'impresa di D'Annunzio si parlò di «Città olocausta»), mentre nei confronti delle altre città dalmate (Spalato, Sebenico, Traù e Cattaro se non anche Ragusa) Zara, l'unica rimasta all'Italia dopo il 1920 – la «città santa» rifugio e speranza di tutti i Dalmati italiani, come con bella cifra letteraria la definiva Ettore Cozzani<sup>2</sup> – assumeva il valore di presidio e di 'testa di ponte' per ventilati, ulteriori sviluppi politici.

In tutto ciò la programmazione urbanistica e la redazione di un nuovo Piano Regolatore – quale previsioni e programmazione nel futuro della vita urbana, dei suoi spazi e anche delle sue dinamiche insediative e demografiche oltre che economiche – costituivano un passaggio imprescindibile per lo sviluppo della nuova «Zara italiana» «faro d'Italianità nell'Adriatico orientale»; e, in particolare, il «risanamento del nucleo antico», che era quello dove si concentrava la gran parte della popolazione venetofona («gli Italiani») e che corrispondeva al fulcro della Romanità e della 'Venezianità' urbana, assumeva un evidente motivo identitario e politico di carattere nazionalista. Un'idea che si sarebbe ulteriormente circostanziata – assumendo un nuovo portato amministrativo, gestionale e anche urbanistico – dopo il 1941, con la conquista militare della Dalmazia da parte italiana, così che Zara riacquisiva, seppur per poco tempo, quel ruolo di Capoluogo di una vasta Regione, che le era stato negato nel 1920 (quando era stata ridotta a Capoluogo della più piccola Provincia d'Italia).

Si trattava comunque di un *trend* condiviso dalle principali città italiane dell'Adriatico orientale, oltre a Trieste: Pola, Fiume e Zara – tutte entrate a far parte del Regno d'Italia dopo il 1920 – vennero dotate di nuovi Piani Regolatori, più o meno Generali ma comunque improntati all'adozione delle

<sup>2</sup> E. COZZANI, «Zara, la Santa in Dalmazia», *Le Vie d'Italia* (Milano), 6, giugno, 1941, pp. 661-670 (numero uscito in occasione della conquista italiana della Dalmazia). E prima anche: A.A. BERNARDY, *Istria e Dalmazia*, Bergamo, 1915, volume che venne poi riedito come IDEM, *Istria e Quarnaro*, Bergamo, 1927, cui seguì l'esplicativo IDEM, *Zara e i Monumenti italiani della Dalmazia*, Bergamo, 1928.

più aggiornate Teorie urbanistiche allora vigenti in Italia<sup>3</sup>: dal «Diradamento» di Gustavo Giovannoni per l'antico centro, in modo da risanare, con demolizioni mirate e limitate rispetto agli sventramenti, l'eccessiva densità edilizia dei lotti; al 'Disegno urbano' di Marcello Piacentini, con la riqualificazione 'estetica' di fulcri nodali della città, specie nelle antiche piazze e nelle aree di 'cerniera' tra antichi e nuovi quartieri; allo Zoning dell'Urbanistica funzionalista e allo studio di moderni piani del traffico e collegamento, specie in un'ottica di Piano Regolatore che da cittadino avrebbe comunque avuto avere caratteri (sub)regionali (per Pola con l'Istria; per Fiume con il Quarnero; per Zara, pur in rapporto dialettico e mutevole, con la Dalmazia). Per le prerogative del tutto peculiari della Storia dei luoghi e per la composizione etnica delle popolazioni («gli Italiani», «gli Allogeni» intesi come «appartenenti ad un gruppo etnico diverso da quello della maggioranza italiana degli abitanti») quei Piani Regolatori ebbero tutti in comune il fatto di venir pensati anche per incrementare e favorire quegli 'aspetti di Italianità' oggettivamente riscontrabili in ciascuna città (anche se, ovviamente, si trattava di aspetti non unici e comunque allora filtrati attraverso una lettura 'di parte'), dando così vita ad un'esperienza del tutto singolare, nella ricca stagione della Progettazione urbanistica italiana, con caratteri spesso autonomi e singolari, propri alle sole aree urbane caratterizzate da una complessa «Italianità contesa».

*1. Zara, «la Santa»: previsioni parziali di risanamento e ampliamento, restauro dei monumenti prima del Piano Regolatore Generale del 1938, attraverso le attenzioni di Vincenzo Civico*

Immediatamente dopo la fine delle ostilità della Grande Guerra, nel 1918, le truppe italiane entravano a Zara<sup>4</sup>: il Governo italiano assumeva il

<sup>3</sup> Per una descrizione e una valutazione complessiva di quell'attività pianificatoria, si veda il mio F. CANALI, "Nuovi Piani Regolatori di "città italiane" dell'Adriatico orientale: Pola, Fiume, Zara e Spalato (1922-1942)", in *Firenze, Primitivismo e Italianità. Problemi dello "Stile nazionale" tra Italia e Oltremare (1861-1961)*, da Giuseppe Poggi e Cesare Spighi alla Mostra di F.L. Wright, a cura di F. Canali e V.C. Galati, *Bollettino della Società di Studi Fiorentini*, 21, 2012, pp. 162-204. Il saggio è all'interno della sezione "Italianità 'contesa' e problemi d'Arte nei confini nazionali".

<sup>4</sup> Dopo un "Primo Dominio veneziano" (1004-1183), alternativamente interrotto dal possesso ungherese, e secoli di guerre, Zara nel 1409 entrava a far parte dei possedimenti della Serenissima, divenendo Capoluogo della Dalmazia veneziana, per restarvi fino al

controllo della città, anche se fu poi solo con il Trattato di Rapallo del 12 novembre 1920 tra Italia e Jugoslavia, che Zara venne riconosciuta ufficialmente come parte del Regno d'Italia<sup>5</sup>. A lungo era durato il 'ballo' dei

1797, quando venne annessa all'Austria-Ungheria. Nel 1848, durante i Moti antiaustriaci italiani, anche Zara si era sollevata, con la popolazione scesa in piazza ad acclamare l'Italia, la concessione della Costituzione, e ad inneggiare a Carlo Alberto: anche se in città si fronteggiavano, in verità, il Partito filocroato e il Partito filoitaliano, gli anni successivi furono comunque caratterizzati da numerosi moti antisaburgici, tanto che nel 1866 le speranze di un'annessione all'Italia si fecero molto forti; andando nuovamente deluse, esse portarono alla nascita di un assai attivo Irredentismo zaratino filoitaliano. Nel 1867, nell'ambito della 'duplicazione' dell'Impero asburgico, Zara rimase affidata all'Austria, ma nonostante i "Censimenti" austriaci mostrassero una decisa diminuzione degli «Italiani», la parte antica della città rimase sempre fortemente italofofona, naturalmente nella versione parlata del "Veneto delle colonie". Per 'diluire' allora tale identità linguistica a favore dei Serbi e Croati (che il Governo austriaco considerava comunque al momento meno 'pericolosi' degli Italiani: A. DUDAN, *La Dalmazia nell'Arte italiana. Venti secoli di civiltà*, Milano, 1921, vol.I: "Dalla Preistoria all'anno 1450", pp. V-VI) i "Censimenti" asburgici vennero effettuati includendo sia il centro storico della città, a maggioranza veneta, sia il contado a maggioranza croata (nella distinzione tipica delle città dell'Adriatico orientale a partire da Trieste tra borghesia urbana venetofona e abitanti del contado slavi), tanto che nel 1890 il 67,6% degli abitanti risultavano Serbi e Croati e il 27,2% Italiani, mentre nel 1910 il 64,6% era costituito di Serbi e Croati, contro il 31,6% di Italiani su una popolazione complessiva di circa 36500 residenti; all'interno della città storica, invece, le percentuali si ribaltavano con gli Italiani-venetofoni che oscillavano tra il 64% e il 66%. A vent'anni dal Trattato di Londra (si dice che in quel periodo «molti Dalmati italiani provenienti da Spalato, Sebenico, Traù e Ragusa si fossero trasferiti a Zara italiana mentre molti Serbocroati fossero passati nel neocostitutosi Regno di Jugoslavia»), la situazione etnico-linguistica risultava notevolmente cambiata, tanto che nel 1940 la città contava 20.000 Italiani su 24.000 abitanti (oltre l'83%). Ma la situazione resta complessa e la lettura dei dati non univoca. Sulla difficile questione dei Censimenti (e sulle modalità di raccolta dei dati, anche per orientare i risultati): G. PERSELLI, *I censimenti della popolazione dell'Istria, con Fiume e Trieste, e di alcune città della Dalmazia tra il 1850 e il 1936*, Rovigno d'Istria-Trieste, 1993; O. MILETA, *Popolazioni dell'Istria, Fiume, Zara e Dalmazia (1850-2002)*, Trieste, 2005; D. ALBERI, *Dalmazia. Storia, Arte, Cultura*, Trieste, 2010. Le questioni erano in verità più complesse e non solo di ordine demografico: in riferimento al periodo in questione (e per la situazione nella quale rientrava anche la condizione demografica ed economica di Zara), si veda l'utile, S. MISIANI, "Luci ed ombre nella storia della Statistica pubblica. Il Censimento del 1937-1939 e il calcolo del reddito nazionale", *Quaderni storici*, 134, 2010, 2, pp. 445-476.

<sup>5</sup> Con il Patto di Londra del 1915 poco più di metà della Dalmazia, inclusa Zara era stata promessa all'Italia in caso di vittoria. Così alla fine della Guerra le truppe italiane entrarono in alcune città della Dalmazia e a Zara, il 19 novembre 1918, furono accolte da una folla festante: nel dicembre la città venne raggiunta anche da Gabriele D'Annunzio

contenziosi legati ai “Censimenti etnico-linguistici”<sup>6</sup> sui quali si fondavano, peraltro, le rivendicazioni territoriali dei vari Stati, ma si apriva ora, per

a bordo di una nave da guerra, mentre l’ammiraglio Enrico Millo veniva nominato “Governatore militare” di tutta la costa dalmata occupata. Il Governo italiano assunse dunque il controllo della Capitale dalmata, anche se il Trattato di Versailles del 19 gennaio 1920 dichiarava nulli gli accordi di Londra del 1915. La posizione di stallo venne superata nel 1920 con il Trattato di Rapallo tra Regno d’Italia e Regno di Jugoslavia: i due Comuni di Zara e Lagosta venivano annessi all’Italia tramite la Legge n°1778 del 19 dicembre 1920; poi, con l’entrata in vigore di quanto stabilito con il Trattato, il 23 gennaio 1921 divenivano ufficiali anche i nuovi confini; la normalizzazione amministrativa del territorio veniva decretata dal Regio Decreto Legge n°1353 del 17 ottobre 1922, con istituzione di una ‘ordinaria’ Prefettura in luogo del Commissariato Civile. Infine, con il Regio Decreto Legge n°53 del 18 gennaio 1923 veniva istituita la nuova provincia dalmata «di Zara», ritagliata ad *enclave* nel Regno jugoslavo, con la città come Capoluogo e il solo, ulteriore Comune dell’isola di Lagosta (anche se posta a circa 250 km da Zara). Vi erano poi comprese l’isola di Cazza (a circa 200 km dal Capoluogo), l’isola di Pelagosa, situata tra la Puglia e la Dalmazia, a circa 250 km, addirittura l’isola di Sasseno, collocata di fronte a Valona d’Albania a ben circa 525 km dal Capoluogo. Il Comune di Zara comprendeva la città e il suo immediato entroterra per una superficie di circa 55 kmq con poche frazioni; il Comune di Lagosta (con Cazza, Pelagosa e Sasseno) aveva una superficie complessiva di circa 65 kmq. Già tutto questo rendeva la Pianificazione particolarmente complessa.

<sup>6</sup> I dati sulla Nazionalità della popolazione, ottenuti attraverso i “Censimenti”, furono sempre di grande importanza per la redazione delle previsioni urbanistiche e per le politiche relative all’assetto urbano (al pari della categorie storiche). Ma soprattutto quei dati rivestirono una decisa centralità per motivi di rivendicazione politica e nazionalistica, tanto che i parametri di raccolta delle informazioni, oltre che la loro lettura, hanno costituito per decenni, dalla seconda metà dell’Ottocento, motivo di scontro (molti di quei “Censimenti”, realizzati da tutti i Governi che si sono succeduti in Istria e Dalmazia – austriaco, ungherese, italiano, jugoslavo – vengono da numerosi Storici considerati «manipolati» o comunque indirizzati per ottenere dati ‘giustificazionisti’ rispetto alle varie politiche nazionali). Ma era sempre su quelle costruzioni ‘ideologiche’ che venivano anche improntate le politiche urbanistiche... (favorendo, ad esempio, l’immigrazione di popolazioni diverse, e costruendo per loro interi quartieri o agevolandone l’inurbamento, a seconda di quale etnia si voleva far numericamente primeggiare). Lo spostamento ‘etnico’ (o celebrato come tale) di popolazione non solo tra le varie città dell’Adriatico orientale, ma anche ‘semplicemente’ tra Città e Campagna circostante ha costituito, dunque, almeno dalla metà dell’Ottocento, un tratto caratteristico, e unico, di questa realtà geografico-politica dalmato-istriana e triestina, rendendo impossibile stabilire, in relazione ai grandi numeri (e prescindendo dalle risicate *élites*, che comunque in genere si autodefinivano «di origine romana»), quali fossero davvero i Cittadini (originari) di un centro. Una ‘mobilità’, a volte concreta a volte ipotizzata e propagandata come tale, che nel resto d’Italia ha comunque trovato ben pochi corrispettivi (se non a Roma), prima dei grandi ‘esodi migratori’ del Secondo Dopoguerra.

l'antica «Capitale della Dalmazia», quel «periodo italiano», che veniva caratterizzato fin da subito da un deciso intento di 'ricompattamento' nazionalistico dell'identità urbana italiana. Zara era ritenuta infatti il simbolo della superstite presenza degli Italiani in Dalmazia, anzi «centro della futura Redenzione della Dalmazia» stessa, per cui le politiche urbanistiche intraprese dal Comune e dalla Prefettura, valendosi anche di una speciale Legislazione nazionale, vennero improntate ad una decisa sottolineatura di quei caratteri di «Italianità» – oltre agli aspetti etnico-linguistici-toponomastici e onomastici – architettonicamente insiti nell'antico centro, il cui aspetto «veneziano» risultava comunque incontrovertibile (e tale doveva apparire sempre più<sup>7</sup>). Del resto, già il dibattito storico sul Medioevo zaratino, pur assai vivo negli anni precedenti (nello scontro interpretativo tra Autonomia, Venezianità, Croaticità e Magiarità di Zara medievale), aveva decisamente preso la piega di una celebrazione filo-italiana presso gli Intellettuali della città; e così anche il Restauro dei Monumenti medievali e degli edifici della Serenissima veniva a rappresentare un aspetto imprescindibile per la nuova Amministrazione zaratina italiana<sup>8</sup>, dopo gli abbattimenti operati dagli Austriaci per ingrandire il nucleo e favorire l'inurbamento dal contado nei nuovi borghi (una politica che aveva già avuto particolare successo a Spalato). La centralità dell'Urbanistica, e delle previsioni di Piano Regolatore

<sup>7</sup> Era Luigi Federzoni, Presidente dell'Accademia d'Italia, a celebrare Zara facendo notare come «Venezia non partorì mai, nella sua lunga e copiosa maternità, figliola più somigliante di questa, né più degna, né più devota. Zara è adorabile. Zara dovrebbe essere in cima ai pensieri di tutti gli Italiani. Per il labirinto delle calli pittoresche formicola tanta festevole, graziosa e appassionata Venezianità». Cfr. A. BENVENUTI, *Storia di Zara dal 1797 al 1918*, Milano, 1953. E poi, per una lettura delle vicende da parte croata: M. SUIĆ, *Zadar u starom vijeku*, Zara, 1981; D. MAGAŠ, “Zadar on the Crossroad of Nationalisms in the 20th Century”, *GeoJournal*, 48, 1999; A. BRALIĆ, “Zadar u vrtlogu propasti Habsburške Monarhije (1917. – 1918.)”, *Časopis za suvremenu povijest* (Zagabria), 1, 2006.

<sup>8</sup> Si vedano i miei F. CANALI, “Architettura e città nella Dalmazia italiana (1922-1943). Zara: la lettura storiografica e il restauro del patrimonio monumentale della “Capitale” regionale dalmata come questione di «identità nazionale italiana». Parte prima: I Monumenti medievali di Zara... e la difficile definizione del «Medioevo» architettonico dalmata...”, *Quaderni*, vol. XXI, Centro di Ricerche Storiche di Rovigno, 2010, pp. 275-360; IDEM, “Architettura e città nella Dalmazia italiana (1922-1943). Zara e il restauro del Patrimonio monumentale... Parte seconda: Le mura veneziane... un sistema rinascimentale... tra questione di conservazione storico-artistica e «opportunità politica»”, *ivi*, vol. XXIII, 2012, pp. 157-207.

(Generale), diveniva dunque evidente per travalicare gli aspetti particolari e puntare, piuttosto, ad una generale visione programmatica e pianificata di tutti i caratteri della nuova «Zara italiana»<sup>9</sup>: mai, in precedenza, la Politica aveva potuto valersi di uno strumento di tale potenza, legislativamente codificato, per poter realmente modificare la compagine urbana nei suoi dati costitutivi ed essenziali.

Nel 1933 dalle pagine dell'informatissima *Urbanistica*, Vincenzo Civico<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Il mio F. CANALI, «Zara «la Santa»: previsioni parziali di risanamento e ampliamento, restauro dei Monumenti (con un consiglio di Giovanni Michelucci) fino al Piano del 1939 di Vincenzo Civico e Paolo Rossi de' Paoli» in IDEM, *Nuovi Piani Regolatori di «città italiane» dell'Adriatico orientale...*, cit., pp. 189-192.

<sup>10</sup> L'ingegnere romano Vincenzo Civico, stimatissimo teorico e organizzatore della nuova *Urbanistica*, era in Italia uno dei più noti esponenti della modernizzazione della riflessione disciplinare. Già nella Redazione della rivista *L'Ingegnere* («La Mostra dell'Edizia nelle sue principali strutture», *L'Ingegnere*, VI, 12, dicembre, 1932) si occupava di temi urbanistici curando la rubrica «Notizie e commenti di *Urbanistica*» («Notizie e commenti di *Urbanistica*», *L'Ingegnere*, VII, 2, 1933 e VII, 4, 1933 e VII, 6, 1933 e VII, 7, 1933 e VII, 8, 1933 e VIII, 3, 1934 e VIII, 4, 1934 e VIII, 5, 1934 e VIII, 7, 1934 e VIII, 8, 1934 e VIII, 13, 1934 VIII, 22, 1934 e XI, 7, 1935; «Il problema del risanamento delle case rurali e i suoi riflessi urbanistici», *L'Ingegnere*, VIII, 24, dicembre, 1934; «Per la disciplina dei Concorsi di Piano Regolatore», *ivi*, gennaio, 1935; «Attività urbanistiche dei Comuni: Bergamo... Rimini... Trieste... Roma, Vibo Valentia», *ivi*, IX, 16, agosto, 1935; «Attività urbanistiche dei Comuni: Matera... Torino», *ivi*, IX, 22, novembre, 1935; «Progressi dell'Urbanistica italiana: dai Piani Regionali ai Piani Territoriali», *ivi*, aprile, 1939). Nel 1937 partecipava al I° Congresso Nazionale di *Urbanistica* (*Comunicazione in Atti del I° Convegno Nazionale di Urbanistica*, Roma, 1937) diventando anche Segretario, insieme a Giuseppe Borrelli de Andreis, dell'Istituto Nazionale di *Urbanistica-INU* e quindi «Redattore Capo» della rivista *Urbanistica* (sulla quale furono numerosissimi i suoi contributi). Membro assai attivo dell'Istituto di Studi Romani sempre per le questioni urbane e urbanistiche (*Piazze e vie di traffico in Roma* in *Atti del III° Congresso Nazionale di Studi Romani*, Roma, 1933 con recensione anche su *L'Ingegnere*; «Il fervore delle sistemazioni urbanistiche di Roma attraverso la stampa italiana», *Roma*, gennaio, 1938; «I problemi di Roma imperiale nel 1942 al V° Congresso Nazionale di Studi Romani. Recensione», *Roma*, agosto, 1938; *La scomparsa dei vicoli da Roma* in *Atti del IV° Congresso Nazionale di Studi Romani*, Spoleto, 1938; «La sistemazione urbanistica dei Castelli Romani» in *I Castelli Romani nel quadro del Piano Regolatore di Roma Imperiale*, Roma, 1940 con la partecipazione di G. Borrelli de Andreis; *Lo schema delle grandi comunicazioni stradali nel quadro dell'Urbe Imperiale*, Roma, 1939 e 1940, 2° ediz; *Gli accessi all'Urbe e lo sviluppo del settore Roma-mare e Le sistemazioni minori nel Piano Regolatore di Roma* in *Atti del V° Congresso Nazionale di Studi Romani*, Spoleto, 1941, vol. IV; «Problemi e progetti di *Urbanistica romana*», *Roma*, aprile, 1941; *Il problema delle comunicazioni stradali nel Piano Territoriale dell'Urbe*, Spoleto, 1943); era anche coinvolto nella Federazione Nazionale dei Proprietari di Fabbricati, fornendo le proprie consulenze urbanistiche («Verona e il suo

faceva notare come «Zara non ha Piano Regolatore»<sup>11</sup>, intendendo uno strumento programmatico «Generale». E l'anno successivo, nel 1934, all'interno del suo «Notiziario urbanistico» tenuto sempre sulla stessa rivista, Civico informava i suoi lettori delle vicende relative al nuovo «Piano di Risanamento» della città, sottolineandone però la natura 'parziale':

Il Comune ha approvato il progetto per il «Risanamento» di alcuni quartieri malsani della città e per la conseguente costruzione di alcune case popolari alla periferia. È probabile che venga affrontato in pieno il problema urbanistico della città e studiato il progetto di un

Piano Regolatore», *L'Ingegnere*, VII, 1933; «Sul Piano Regolatore di Sassari», ivi, VII, 1, 1933). Tra le altre sue iniziative, partecipava, nel 1942, al numero della rivista *Critica Fascista* diretta da Giuseppe Bottai sulla questione urbana e sulla «funzione sociale dell'Urbanistica», con due saggi che puntualizzavano il rapporto tra deurbanamento, ideologia, sviluppo economico, recuperando i temi della localizzazione industriale e del Piano Regionale («L'Urbanistica come problema nazionale», *Critica Fascista*, marzo, 1942 e «Distribuire il lavoro per distribuire la popolazione», ivi, maggio, 1942). Innumerevoli, insomma, le sue pubblicazioni tra le quali: *Ancora il Piano Regolatore di Sulmona*, s.l., 1935; V. CIVICO e G. TROTTA, *In marcia per risolvere il problema alberghiero della Capitale*, Milano, 1940 (prima in «l'Albergo in Italia», a cura del CTI, 1939). Ma soprattutto riguardo all'Urbanistica di Roma: V. CIVICO e R. LAVAGNINO, *La nuova via Quirinale-Mole Littoria*, Roma, 1935; IDEM, *La nuova via del Colle Oppio dal Colosseo a via Milano*, Roma, 1935; IDEM, *Il nuovo tridente di piazza Venezia...*, Roma, 1936; IDEM, *il collegamento tra la Stazione Termini e la zona dell'Esposizione*, Roma, 1939... Con P. Rossi de' Paoli: *Per la creazione di un nuovo centro monumentale dell'Urbe*, a cura di P. Rossi de' Paoli e V. Civico, Roma, 1937. Anche dopo la Guerra, Civico continuò la sua attività pubblicistica. Fino ad oggi l'apporto di Civico alla redazione dei Piani zarattini del 1938 e del 1942 non mi sembra abbia ricevuto attenzione storiografico-critica alcuna, salvo in alcune mie puntualizzazioni riassuntive (anche se il Piano del 1938 ebbe modo di venir applicato, ufficiosamente prima e ufficialmente poi, fino al 1943). E lo stesso vale anche per Paolo ROSSI DE' PAOLI e per Giuseppe Borrelli de Andreis. Per un'utile contestualizzazione: S. ADORNO, «Urbanistica fascista. Tecnici e Professionisti tra Storiografia e Storia disciplinare, Contemporanea» (Bologna), 2001, 1, pp. 135-154; *Professionisti, Città e Territorio. Percorsi di ricerca tra Storia dell'Urbanistica e Storia della Città*, a cura di S. Adorno, Roma, 2002.

<sup>11</sup> V. CIVICO, «La situazione urbanistica delle principali città italiane nell'attesa della nuova Legge», *Urbanistica*, 1933, p. 171: «Zara». *Urbanistica* era nata a Torino (1932) come organo della sezione piemontese dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (fondato nel 1930), per poi assumere ben presto, in campo nazionale (1934, organo dell'INU) e internazionale, una rilevanza disciplinare unica: L. FALCO, «La rivista «Urbanistica» dalla fondazione al 1949», *Urbanistica*, 76-77, dicembre, 1984.

Piano Regolatore Generale, entro le cui linee logicamente inquadrare le sistemazioni parziali suddette<sup>12</sup>.

Da anni Civico e la redazione di *Urbanistica*, insieme a buona parte della Cultura architettonica più avvertita d'Italia si battevano affinché almeno le città-capoluogo si dotassero, per le proprie previsioni urbanistiche, di un Piano Regolatore Generale, cioè di uno strumento pianificatorio e programmatico completo che affrontasse tutti i problemi dei nuclei urbani (dalla conservazione del centro antico, all'espansione abitativa, dalla previsione industriale a quella infrastrutturale, dalla estensione del verde all'organizzazione del traffico); ma i casi restavano sporadici e complessi, sostanzialmente alieni dalla prassi ordinaria.



2. Zara, Piano Regolatore Generale del 1938, Tavola con le previsioni complessive e con l'indicazione dei sobborghi urbani: Borgo Erizzo (a destra, a Est), Valle di Ghisi (al centro, all'incirca all'attacco della penisola di Zara, alla fine del braccio di mare detto Porto di Zara), Ceraria (in corrispondenza di Zara, a Nord, ma al di là dello specchio d'acqua detto Porto di Zara), Barcagno (a Nord di Ceraria), Puntamica (a sinistra, a Ovest). A Sud di Zara è poi il braccio di mare detto Canale di Zara (da «Urbanistica», 1939)



3. Zara, Piano Regolatore Generale del 1942, Tavola con le previsioni complessive (da «Urbanistica», 1942)

<sup>12</sup> 124. [V. CIVICO], "Zara. Piano Regolatore", *Urbanistica*, 1, gennaio-febbraio, 1934, p. 41.

Ci si accontentava, almeno, che gli Uffici Tecnici comunali si mostrasse sensibili e recepire un numero sempre crescente di attenzioni pianificatorie e di previsioni di sviluppo moderno. Era il caso, in quel 1934, di Zara – che «non ha Piano Regolatore» – per cui si poneva il problema, almeno, del «risanamento di alcuni quartieri malsani della città e per la conseguente costruzione di alcune case popolari alla periferia» dove venivano spostati gli abitanti del centro (Italianizzando così i ‘bordi’ esterni della città); e, per il momento, di tanto bisognava accontentarsi.

L’alacrità di quel «Risanamento», nonostante la sua natura parziale, in breve dava i propri frutti e già alla fine del 1935, un anno e mezzo dopo la prima segnalazione, lo stesso Civico poteva informare il suo pubblico di specialisti che

Importanti sistemazioni di carattere urbanistico sono state condotte a termine recentemente, altre avranno tra breve inizio. Ricordiamo tra le prime, la costruzione delle nuove Scuole Elementari, la sistemazione del piazzale Crispi e del prolungamento del viale Tommaso; tra le seconde, la costruzione del nuovo Municipio e quella di una nuova strada attraverso l’abitato di Ceraria<sup>13</sup>.

Si era partiti, insomma, dalla sistemazione di aree dell’antico nucleo, o di zone ad esso prossime, per proseguire con «il principio dell’attuazione del Piano di Ampliamento della città». Ed era il borgo extraurbano di Ceraria a costituire il fulcro di quella nuova espansione, anche perché, grazie ad un ponte girevole<sup>14</sup>, era direttamente collegato al centro antico:

<sup>13</sup> V. CIVICO, “Notiziario urbanistico. Zara”, *Urbanistica* (Torino), 6, novembre-dicembre, 1935, p. 377. Il sobborgo di Ceraria, come quello di Barcagno sorgevano verso Nord, rispetto all’antico centro, al di là del braccio di mare del «Porto di Zara» (mentre a Sud era il «Canale di Zara»). Interessante per la situazione scolastica precedente anche: *Guida dei servizi scolastici nelle provincie di Trieste, Fiume, Gorizia, Pola, Zara*, a cura del R. Provveditorato agli Studi di Trieste. Ufficio Biblioteca, Trieste, 1934.

<sup>14</sup> «[Tra il 1924 e il 1925] a spese e a cura dello Stato è stato costruito sul porto di Zara, fra le rive San Rocco e Ceraria, un ponte in cemento armato con campata girevole in ferro, che unisce la città con l’importante sobborgo di Ceraria destinato a sviluppo industriali e facilita le comunicazioni con il sobborgo elegante di Barcagno già popolato di numerosi villini»: Missiva del Dirigente del Genio Civile di Zara, ing. Mario Folchi Vici, al Soprintendente all’Arte Medievale e Moderna per le Marche e Zara, Luigi Serra, del 12 dicembre 1928 in Roma, Archivio Centrale dello Stato, Fondo “Ministero della Pubblica Istruzione (poi dell’Educazione Nazionale)” – “Direzione delle Antichità e Belle Arti” (d’ora in poi Roma, ACS, AA.BB.AA), Divisione II, 1929-1933, b. 233, fasc. «bastioni», prot. 3240.

la nuova strada, in prosecuzione del ponte attuale, traverserà in rettilineo, su una larghezza di m.14 e per una lunghezza di oltre mezzo chilometro, tutto il sobborgo di Cereria, demolendo alcune costruzioni lungo il tracciato, e andando a riallacciarsi alla statale 135. Lungo la nuova arteria, fiancheggiata da vaste aree libere, potrà trovare facile sfogo l'attività edilizia in promettente ripresa, in diretto collegamento con la città a brevissima distanza da essa. La nuova arteria permetterà anche di iniziare la necessaria sistemazione dell'aggregato edilizio di Cereria, caotico ed irrazionale, costituito da viuzze tortuose e da edifici accumulati alla rinfusa.

L'operazione di «risanamento» dell'antico centro era dunque strettamente connessa a quella di «ampliamento» della città, poiché solo così si poteva risolvere il problema dell'eccessiva densità abitativa e pensare ad operazioni di «diradamento», oltre che di sistemazione complessiva. E anche se la città, insomma, continuava a non avere un Piano Regolatore Generale, l'Ufficio Tecnico Comunale sembrava aver comunque coordinato efficacemente le varie operazioni urbanistiche. Così Civico notava come «l'opera merita tutta la nostra approvazione e contribuirà certo in modo notevole allo sviluppo della città», ma «sarebbe però necessario l'organico inquadramento con le altre sistemazioni in corso o di prossima attuazione, quale solo può dare un Piano Regolatore. Sappiamo che il Comune ne aveva predisposto lo studio: come mai non se ne sa più nulla?».

Insomma il Comune di Zara era stato tra quelli che avevano predisposto lo studio di un Piano Regolatore Generale, anche se la situazione sembrava essere giunta ad uno stallo; ma certo, attraverso quella 'spina' urbana di notevole dimensione (m.14 x mezzo chilometro), si prevedeva un'espansione urbana pianificata, che avrebbe dovuto comunque coordinare – Piano o non Piano – il progetto delle nuove costruzioni zaratine moderne, oltre l'antico centro. E ciò avveniva in un'ottica programmatica che sembrava presupporre, comunque, l'organicità di un Piano Generale, che si sarebbe realizzato per stralci e strumenti attuativi. Civico così scriveva nel 1935. Giuseppe Borrelli de Andreis, nel 1942, in occasione della revisione del Piano del 1938, ricordava invece che

Un nuovo Piano Regolatore veniva prospettato fin dal 1936 dal podestà Giovanni Salghetti Drioli con una singolare chiarezza di impostazione e larghezza di vedute. «Il Piano Regolatore – dichiarava

fra l'altro il Podestà alla Consulta Comunale – non è certo poco complesso. Il piccone demolitore, che dovrà compiere l'opera di risanamento per i futuri abbellimenti rispetterà, oltre che le zone monumentali e militari, anche la tipica e squisitamente caratteristica conformazione della città, che tanto risente del delicato influsso veneto. Nelle zone eccentriche, invece, il Progettista avrà mezzo di spaziare il suo talento per la creazione di ampi viali alberati, che invitino i proprietari delle adiacenti zone a costruire moderne abitazioni ed a circondarle degli esemplari migliori della flora locale, per modo che, attorno alla vecchia città, dove bellissime opere dell'Arte medievale ricordano le avite e incancellate glorie, sorga la vera e nuova città-giardino<sup>15</sup>.

Molto chiare dunque le idee 'urbanistiche' del Podestà in quel 1936. Ad ogni modo, finalmente nel 1938, più di due anni e mezzo dopo le informazioni pubblicate da Civico, lo stesso Ingegnere poteva fornire qualche nuovo, ulteriore, ragguaglio:

Notevoli sono le opere recentemente eseguite e tuttora in corso, che vanno rendendo sempre più bella ed attraente la Capitale della Dalmazia. Ricordiamo tra le opere recentemente compiute, la costruzione del nuovo monumentale Palazzo del Comune in piazza dei Signori, la costruzione di un importante gruppo di case popolari, la costruzione di un vasto edificio dell'INCIS, la sistemazione di un lato della Circonvallazione sopraelevata con la creazione di muraglioni monumentali e di un'ampia scalea di accesso<sup>16</sup>.

<sup>15</sup> G. BORELLI DE ANDREIS, "Il nuovo Piano Regolatore di Zara, Capitale della Dalmazia", *Urbanistica*, 4, luglio-agosto, 1942, p. 7. Il Podestà zaratino aveva fin da subito evitato la prassi dell'«Urbanistica municipalistica» degli Uffici Tecnici Comunali senza però rivolgersi direttamente al ceto degli 'Urbanisti professionisti' (rappresentati dagli Ordini professionali), preferendo, piuttosto, con un'ottica assai pragmatica, riferirsi ad una potente e organizzata Federazione Sindacale di categoria, quella dei Proprietari di Fabbricati (da tempo in competizione con quella dei Costruttori Edili); e ciò avendo ben chiaro che il nuovo Piano di Zara non avrebbe che potuto puntare sul recupero dell'antico centro e dei sobborghi (dove erano, appunto, immobili di vecchia proprietà), riducendo le previsioni per la nuova espansione. Una scelta, dunque, 'imposta' dalla natura del Piano.

<sup>16</sup> [V. CIVICO], "Zara. Sistemazioni urbanistiche", *Urbanistica*, 2, marzo-aprile, 1938, p. 114.

## Ancora

Tra le sistemazioni in corso si presenta di particolare interesse quella per la ulteriore sistemazione di piazza dei Signori. Il piccone ha eliminato le case che formavano uno dei lati della piazza in allineamento alla Torre dell’Orologio e ha preparato l’area su cui sorgerà la nuova ala del Palazzo Comunale, che verrà collegato con un cavalcavia al palazzo Principale. La sistemazione ha anche importanza storico-artistica in quanto permetterà di liberare, restaurare e porre in opportuno risalto una antichissima chiesetta, che era completamente nascosta dalle fabbriche esistenti.

Si trattava della chiesetta di San Lorenzo e proprio per questa intervenivano importanti consulenti tra i quali Guglielmo De Angelis d’Ossat, Ugo Ojetti e il fiorentino Giovanni Michelucci, in una vicenda che si sarebbe protratta per gli anni a venire<sup>17</sup>.

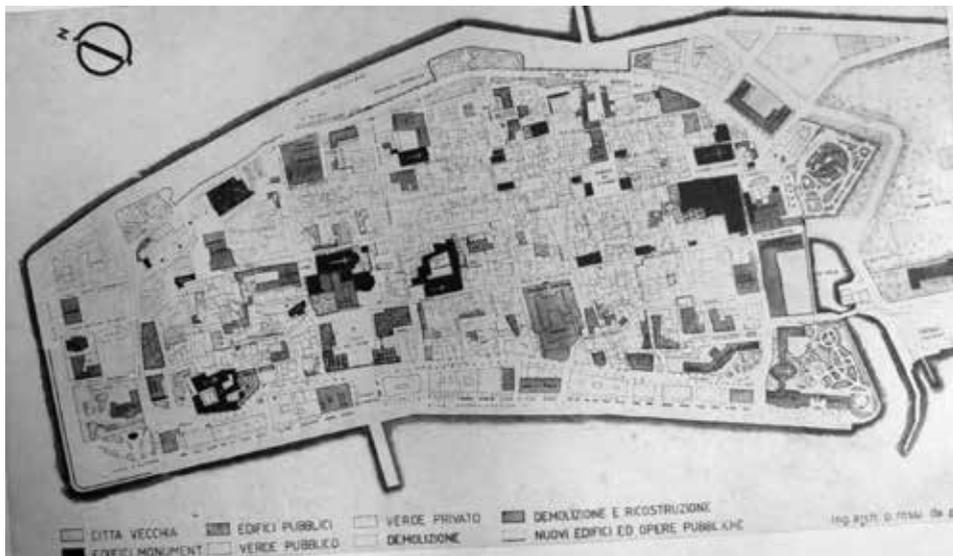
Frattanto, nel 1939, il tanto atteso progetto per un «Piano Regolatore Generale» era stato ultimato e pubblicato su *Urbanistica* che dedicava alla proposta un saggio intero.

*2. 1938: il Piano Regolatore Generale, per la piccola Zara provinciale, di Paolo Rossi de' Paoli con la collaborazione di Vincenzo Civico e la redazione legislativa di Giuseppe Borrelli de Andreis, «Tecnici della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati» a Roma. Il Piano del Turismo e della Valorizzazione storico-artistica di marca giovannoniana*

Nel 1942 Giuseppe Borrelli De Andreis sunteggiava le vicende che avevano presieduto alla redazione del Piano Regolatore Generale di Zara ricordando come fosse stato il Podestà, avvocato Giovanni Salghetti Drioli a indicarne i principi informatori:

Il piccone demolitore... rispetterà, oltre che le zone monumentali e militari, anche la tipica e squisitamente caratteristica conformazione della città, che tanto risente del delicato influsso veneto. Nelle zone

<sup>17</sup> Si veda per la vicenda il mio F. CANALI, “Architettura e città nella Dalmazia italiana (1922-1943). Parte prima: “I Monumenti medievali di Zara... e la difficile definizione del «Medioevo» architettonico dalmata”...”, cit., pp. 342-349.



4. Zara, Piano Regolatore Generale del 1938, Tavola planimetrica con le previsioni per il centro antico della città (da «Urbanistica», 1939)



5. Zara, Piano Regolatore Generale del 1942, Tavola planimetrica con le previsioni per il centro antico della città (da «Urbanistica», 1942)

eccentriche, invece, il Progettista avrà mezzo di spaziare il suo talento per la creazione di ampi viali alberati, che invitino i proprietari delle adiacenti zone a costruire moderne abitazioni ed a circondarle degli esemplari migliori della flora locale, per modo che, attorno alla vecchia città... sorga la vera e nuova città-giardino”<sup>18</sup>.

E come

basato su tali concetti informativi veniva alla luce il Piano Regolatore del 1938, elaborato dall'ing.arch. Paolo Rossi de' Paoli in collaborazione coll'ing. Vincenzo Civico. Questo Piano, approvato dal Consiglio Superiore dei LL.PP. nel 1939 riuscì un pregevole esempio di sistemazione urbanistica di centro storico-artistico di media grandezza con funzione di Capoluogo di Provincia.

Effettivamente il Piano aveva avuto modo di essere conosciuto grazie alla pubblicazione della *Relazione* di accompagnamento agli elaborati grafici, edita come *Il Piano Regolatore di Zara*<sup>19</sup> a cura della Federazione Nazionale dei Proprietari di Fabbricati<sup>20</sup>, con sede a Roma. Il Podestà di Zara,

<sup>18</sup> G. BORELLI DE ANDREIS, “Il nuovo Piano Regolatore di Zara, Capitale della Dalmazia”, *Urbanistica*, 4, luglio-agosto, 1942, p. 7.

<sup>19</sup> [G. BORRELLI DE ANDREIS, P. ROSSI DE' PAOLI e V. CIVICO], *Il Piano Regolatore di Zara*, a cura della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati, Roma, Soc. tip. Castaldi, 1939. Il testo, ricco di preziose informazioni, è a tutt'oggi piuttosto raro. Tra le biblioteche pubbliche italiane si può trovare: Milano, Istituto Milanese per la Storia dell'Età Contemporanea, Biblioteca; Roma, Università degli Studi “La Sapienza”, Biblioteca Centrale della Facoltà di Architettura; Roma, Archivio Centrale dello Stato, Fondo Ministero della Pubblica Istruzione, “Antichità e Belle Arti”, Divisione II, 1934-1940, b.357, “Zara. Piano Regolatore”. Per la considerazione della tutela degli aspetti veneti cittadini all'interno del nuovo Piano Regolatore, si veda il mio F. CANALI, “Il Piano Regolatore di Zara di Paolo Rossi de' Paoli e VINCENZO CIVICO e l'attenzione per la Conservazione del ‘carattere veneto’ delle strutture fortificate in Architettura e città nella Dalmazia italiana (1922-1943)... Parte seconda: Le mura veneziane... un sistema rinascimentale...”, cit., pp. 204-206.

<sup>20</sup> Tra le sue pubblicazioni, la Federazione (FNFPF), oltre a testi strettamente connessi all'attività immobiliare (*Il mercato edilizio, dati statistici*, Roma, in vari anni, 1927-1940), aveva edito, tra i suoi numerosi volumi, anche analisi complessive e internazionali (ENRICO PARISI [Presidente dell'FNFPF], *L'Edilizia in Italia*, Roma, 1930 [?]; IDEM, *La proprietà edilizia nella Russia sovietica*, Roma, 1931), riflessioni sui Piani Regolatori (*Sulla disciplina giuridica dei Piani Regolatori*: 1. *Proposte della Commissione di Studio sulla Legislazione Italiana*. Roma, 1933; 2. *La Legislazione*

in accordo con l'Unione Provinciale degli Industriali della città, aveva contattato, tramite la succursale cittadina, la Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati, che già si era occupata di fornire consulenze ai progettisti «nell'opera di sistemazione e rinnovamento dei centri abitati, in perfetta aderenza alle direttive urbanistiche del Regime» per Sassari (1931), Verona (1932) e Ancona (1933)<sup>21</sup>.

Il Podestà di Zara interessò, nel 1938, la nostra Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati affinché questa prestasse la propria collaborazione tecnica per lo studio e la redazione del Piano Regolatore della Città. Aderendo di buon grado alla preghiera rivoltale, la nostra Federazione, data l'importanza e la complessità del locale problema urbanistico, promosse, in pieno accordo col Podestà, la costituzione di una speciale "Commissione di Studio", a carattere intersindacale, alla quale venne preposto il Presidente del

*estera: Belgio, Cecoslovacchia, Francia, Germania, Inghilterra, Jugoslavia, Svizzera, Stati Uniti d'America*, Roma, 1935). Tutto ciò conduceva ad una vera e propria proposta di Legislazione sui Piani Regolatori (dopo un lungo dibattito che avrebbe visto, alla fine, l'emanazione delle Legge n.1150 del 1942 "Legge Urbanistica") con uno schema di Progetto di Legge a cura della Federazione: B.A. GENCO e P. LA TORRE, *Codice della proprietà edilizia*, Roma, 1935. Prima: B.A. GENCO, *Proprietà edilizia e Piani Regolatori: orientamenti attuali della Giurisprudenza amministrativa*, Roma, 1930; C. MASI, *Crisi proprietà edilizia negli Stati Uniti*, Roma, 1932 [?]; IDEM, *Il Piano Quinquennale e la politica edilizia nell'U.R.S.S.*, Roma, 1932 [?]. E quindi: G. MASSANO, *Romana Domus, la casa romana* (testo in Italiano, Inglese, Francese) stampato in occasione del Congresso Internazionale della Proprietà Edilizia (Roma, maggio 1933), Roma, 1933; FEDERAZIONE NAZIONALE FASCISTA DEI PROPRIETARI DI FABBRICATI, *La "Mostra dell'Abitazione" all'E42*, Roma, 1939. La Federazione curava anche una rivista, *La Proprietà Edilizia*, ovviamente edita a Roma.

<sup>21</sup> A cura della FNFPF: [GAVINO ALIVIA... ed altri ], *Sul Piano Regolatore di Sassari*, Roma, 1931; *Sul Piano Regolatore di Verona*, Roma, 1932; *Sul piano Regolatore di Ancona*, Roma, 1933. Sottolineava Genco come, in quei casi «si attesta la collaborazione dell'Organizzazione Sindacale dei Proprietari di Fabbricati [alla soluzione dei] problemi urbanistici delle nostre città» (Lettera del Direttore della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati a Roma, B.A. Benco, al Ministro dell'Educazione Nazionale, del 27 aprile 1939 ad accompagnamento della pubblicazione del "Piano Regolatore di Zara" in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1934-1940, b. 357, fasc. "Zara. Piano Regolatore"). In altri casi, invece, le Podesterie si rivolgevano alla Direzione del Sindacato Nazionale Architetti e Ingegneri (sempre a Roma); per cui l'affidamento di un incarico poteva seguire vie completamente diverse.

locale Sindacato dei Proprietari di Fabbricati presso l'Unione degli Industriali di Zara<sup>22</sup>.

La notizia era stata riportata anche nell'*Introduzione* che il direttore Genco aveva premesso alla pubblicazione:

In considerazione della complessità del problema si è ritenuto opportuno suggerire la costituzione di una Commissione di Studio, avente una composizione mista, con carattere intersindacale sotto la presidenza del dott. Simeone Svircich... A siffatta Commissione sono stati chiamati il prof. Antonio Just Verdus, il dott. Ing. Roberto Concina, il dott.ing. Bruno Rolli, il Direttore dell'Unione Industriali Renato Crippa, e, in rappresentanza della Federazione dei Proprietari di Fabbricati, l'avv. Giuseppe Borrelli De Andreis e l'ing. Arch. Paolo Rossi de' Paoli. Mentre la Commissione predisponiva gli elementi di studio del Piano Regolatore... l'ing.arch. Paolo Rossi de' Paoli veniva incaricato di redigere il Piano Regolatore Generale. L'incarico era da lui assolto con la collaborazione dell'ing. Vincenzo Civico, mentre l'avv. Giuseppe Borrelli De Andreis elaborava lo schema di legge per l'approvazione del Piano Regolatore e quello di Regolamento per la sua esecuzione<sup>23</sup>.

<sup>22</sup> Lettera del Direttore della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati a Roma, B.A. Genco, al Ministro dell'Educazione Nazionale, del 27 aprile 1939 ad accompagnamento della pubblicazione del "Piano Regolatore di Zara" in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1934-1940, b.357, fasc. "Zara. Piano Regolatore".

<sup>23</sup> [BORRELLI DE ANDREIS, ROSSI DE' PAOLI e CIVICO], *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 5. Giuseppe Borrelli de Andreis, avvocato di spicco nel panorama giuridico romano, indirizzava la propria specializzazione verso il Diritto Amministrativo e la disciplina urbanistica in particolare, tanto che nel 1933 scriveva: "La Legge sul Piano Regolatore di Foggia e i nuovi orientamenti della Legislazione sui Piani Regolatori" (in *La proprietà edilizia italiana*, a cura della Federazione Nazionale Fascista di Proprietari di Fabbricati, ottobre, 1933, pp. 968-971); divenuto nel 1937, insieme a Vincenzo Civico, Segretario dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU), si vedeva affidata anche la Segreteria del I° Congresso Nazionale di Urbanistica svoltosi a Roma in quell'anno. Tra le sue opere più note: G. BORRELLI DE ANDREIS, "La disciplina giuridica del Piano Regolatore di Roma Imperiale", Roma, 1939; "La disciplina giuridica del Piano Regolatore dei Castelli Romani", in *I Castelli Romani nel quadro del Piano Regolatore di Roma Imperiale*, Roma, 1940 (con la partecipazione di VINCENZO CIVICO); "La Roma imperiale e mussoliniana e la funzione del quartiere dell'Esposizione Universale 1942" in *V° Congresso Nazionale di Studi Romani*, Spoleto, 1941, vol. IV; *Lineamenti giuridici-amministrativi del Piano Territoriale di Roma Imperiale*, Roma 1942 (tutti per

Ma i motivi dell'affidamento dell'incarico progettuale venivano espressi dallo stesso Direttore al Ministro:

Si è potuto realizzare una efficace collaborazione delle categorie sindacali e di esperti locali con le Autorità e gli Organi del Comune, mentre i Tecnici della nostra Federazione curavano la redazione del Piano Regolatore Generale, nonché lo schema di Legge per la sua approvazione e il Regolamento di esecuzione<sup>24</sup>.

A Paolo Rossi de' Paoli<sup>25</sup> toccava coordinare dunque la parte progettuale, a Vincenzo Civico quella funzionale e normativa, a Giuseppe de An-

conto dell'Istituto Nazionale di Studi Romani). Consulente giuridico, per le questioni urbanistiche, a Roma della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati, fu anche membro della Redazione di *Urbanistica*, organo dell'INU (con diversi contributi tra i quali: "I Piani di allineamento e la bonifica edilizia", *Urbanistica*, 1-2, 1942, pp. 10-12). Nel Dopoguerra editava poi: *Il Codice edile come strumento di salvaguardia dei Piani di Coordinamento*, a cura di F. AMOROSO e G. BORRELLI DE ANDREIS, Roma, 1953.

<sup>24</sup> Lettera del Direttore della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati a Roma, B.A. Benco, al Ministro dell'Educazione Nazionale, del 27 aprile 1939 ad accompagnamento della pubblicazione del "Piano Regolatore di Zara" in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1934-1940, b. 357, fasc. "Zara. Piano Regolatore".

<sup>25</sup> Figlio di un Professore veronese, che fu anche Docente all'Università di Bologna e divenne poi Senatore del Regno, Paolo Rossi de' Paoli nacque a Bologna, ma crebbe a Roma, sua città per tutta la vita. Compì però parte dei suoi studi a Domodossola presso i padri Rosminiani, per i quali prestò poi la sua opera di Architetto nella ristrutturazione del complesso edilizio a San Giovanni davanti la Porta Latina a Roma. Nella Capitale conseguì la Laurea in Architettura rimanendo in stretti rapporti con Marcello Piacentini e legandosi alla Federazione dei Proprietari di Fabbricati. Grazie a Piacentini ebbe un importante ruolo nella costruzione di piazza della Vittoria a Bolzano dove si vide assegnata la costruzione dei palazzi dell'INA e dell'INFPS, sul fronte occidentale, poi nel 1939 realizzò il Tribunale della città insieme a Michele Busiri Vici, e la Casa del Fascio. A Verona la zona adiacente al corso Porta Nuova venne interessata da un Piano di sistemazione progettato nel 1937 da ROSSI DE' PAOLI (anche se attuato nel solo palazzo INA). Anche la sua attività romana fu di notevole rilevanza: nel 1935 commentava sulle pagine di *Urbanistica*, l'isolamento dell'Augustéo e la sistemazione del traffico Est-Ovest a Roma, (n.1, 1935, pp. 32-39), avviando una collaborazione con l'Istituto Nazionale di Urbanistica concretatasi, nel 1937 e 1938, nel 1941, 1942 e 1944, con la partecipazione di Rossi de'Paoli al "Comitato di Presidenza". L'Architetto realizzò al quartiere Salario – Vescovio la Scuola di perfezionamento per le Forze di Polizia; all'EUR partecipò, con un suo progetto, alla "Mostra dell'Abitazione" (un vero e proprio quartiere che non doveva costituire solo un semplice campionario di abitazioni moderne,

dreis ottemperare a tutti gli aspetti legislativi: erano loro «i Tecnici» della Federazione.

*2.1. Gli studi preliminari per la redazione del Piano. Aspetti demografici e igienico-sanitari, caratteristiche economiche e nuovo ruolo di Zara italiana negli equilibri territoriali dalmati*

La *Relazione* di accompagnamento al Piano, pubblicata a cura della Federazione romana, si apriva con una interessante «Parte II», “Elementi di studio del Piano Regolatore”, che tracciava un quadro della situazione di Zara, dopo diciannove anni di Amministrazione italiana, non in tutti gli aspetti edificante, nonostante le fanfare propagandistiche.

Tra le prime analisi la «Demografia», quale raccolta di dati imprescindibili per ogni previsione urbanistica, mostrava considerazioni generali tranquillizzanti, ma dati variamente interpretabili:

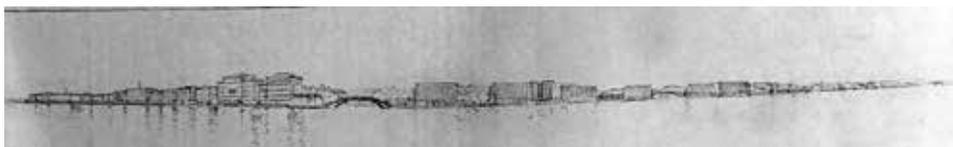
La situazione demografica del Comune, che presenta nel primo ventennio del secolo [1900-1920] un andamento irregolare, in conseguenza delle vicende politiche ed economiche subite... comincia a risentire, nel terzo decennio [1920-1930] la benefica influenza delle varie provvidenze legislative ed economiche adottate dal Regime fascista... [tanto che] all’inizio del quarto decennio [1930-1940] si possono considerare cessate le profonde ripercussioni seguite alla mutata posizione politica e territoriale, avendo la popolazione ritrovato, attraverso la tormentosa fase precedente, un nuovo assestamento<sup>26</sup>.

A leggere le cifre, però, tale «assestamento» non risultava poi così positivo, poiché alla luce di quelle «caratteristiche demografiche del Comune che sono l’alta natalità, l’elevata mortalità e l’eccedenza del movimento naturale e del movimento migratorio», si poteva desumere una situazione assai chiaroscurata, visto che, tra il 1932 e il 1937, la media dei «nati vivi» in città si era aggirata su una percentuale del 30,25% su 1000 abitanti

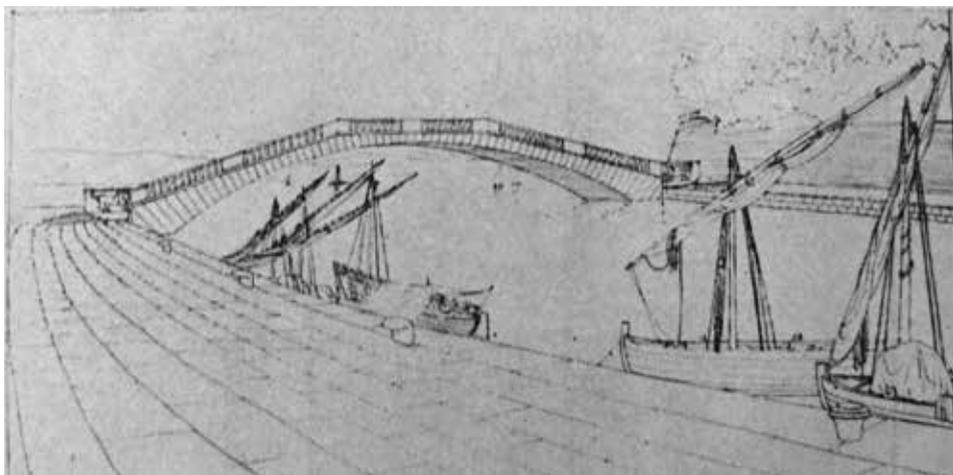
ma che doveva configurarsi come un complesso unitario, urbanisticamente completo). Di notevole rilevanza fu poi la sua attività nel Dopoguerra. Per gli interventi veronesi: M. MORGANTE, “Rossi de' Paoli Paolo”, in *Dizionario biografico dei Veronesi (sec. XX)*, a cura di G.F. Viviani, Verona, 2006, ad vocem.

<sup>26</sup> [BORRELLI DE ANDREIS, ROSSI DE' PAOLI e CIVICO], *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 14.

(contro una media nazionale del 23,18%); ma la percentuale dei «morti» era invece ben superiore a quanto avveniva nel Regno (un media del 18.4% su 1000 abitanti, rispetto a 13.8% del resto d'Italia). Il dato era allarmante e i Redattori del Piano non potevano che sospendere il giudizio sul 'perché' a Zara si morisse tanto: "tutte le considerazioni addotte per spiegare l'andamento sfavorevole della mortalità rispetto alla media del Regno, non sono sufficienti a spiegare il fenomeno, che non è stato ancora approfondito"<sup>27</sup>.



10. Zara, Piano Regolatore Generale del 1942, Tavola prospettica con le previsioni dell'ampliamento urbano nella zona della «Palazzata» Sud sul Canale di Zara, verso Borgo Erizzo, vista dal mare (da «Urbanistica», 1942)



11. Zara, Piano Regolatore Generale del 1942, Tavola con il nuovo ponte 'veneziano' previsto sulla Fossa nell'ambito dell'ampliamento urbano della zona della «Palazzata» Sud sul Canale di Zara (da «Urbanistica», 1942)

A guardare i dati sulle cause di morte, i motivi emergevano in tutta la loro evidenza. A fronte di un «clima marittimo e molto mite»<sup>28</sup> ma «il grado di umidità atmosferica è più alto del normale e da ciò la facilità di alcune malattie delle vie respiratorie»<sup>29</sup>: erano comunque le malattie polmonari a

<sup>27</sup> Ibid.

<sup>28</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 13.

<sup>29</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 17.

uccidere un gran numero di zaratini («la mortalità per tubercolosi è molto superiore a Zara in confronto alla media del Regno»<sup>30</sup> per circa il doppio in punti percentuali, e lo stesso avveniva per altre malattie respiratorie specie la polmonite), in connessione anche alle precarie condizioni igieniche dell'antico centro, per cui diventava evidente come, nella previsioni urbanistiche, una sonora politica di igienizzazione degli antichi quartieri e relativo spostamento della popolazione in molto più salubri quartieri periferici, diventasse una vera e propria necessità cui fare fronte. Ma questo, oggettivamente, avveniva anche nelle altre parti del Regno... La spiegazione più plausibile era allora che «esistendo a Zara un ospedale e istituti di ricovero, ad essi sono attratti gli abitanti delle zone poste oltre frontiera e i connazionali della Dalmazia non annessa all'Italia»<sup>31</sup>. Infatti

l'Ospedale Provinciale accoglie in prevalenza, per convenzioni col Governo jugoslavo, tutti quegli ammalati della zona estera limitrofa che chiedono il ricovero, ed essendo di solito ammalati in condizioni gravissime... specie i tubercolotici... hanno un esito letale della malattia<sup>32</sup>.

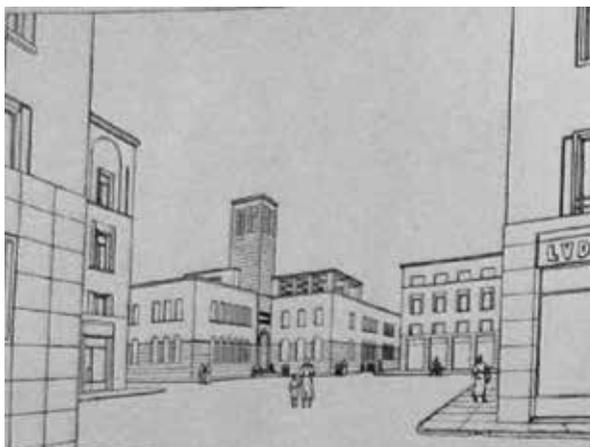


12. Zara, Piano Regolatore Generale del 1938, Tavola planimetrica con le previsioni della riorganizzazione del sobborgo di Ceraria (da «Urbanistica», 1938)

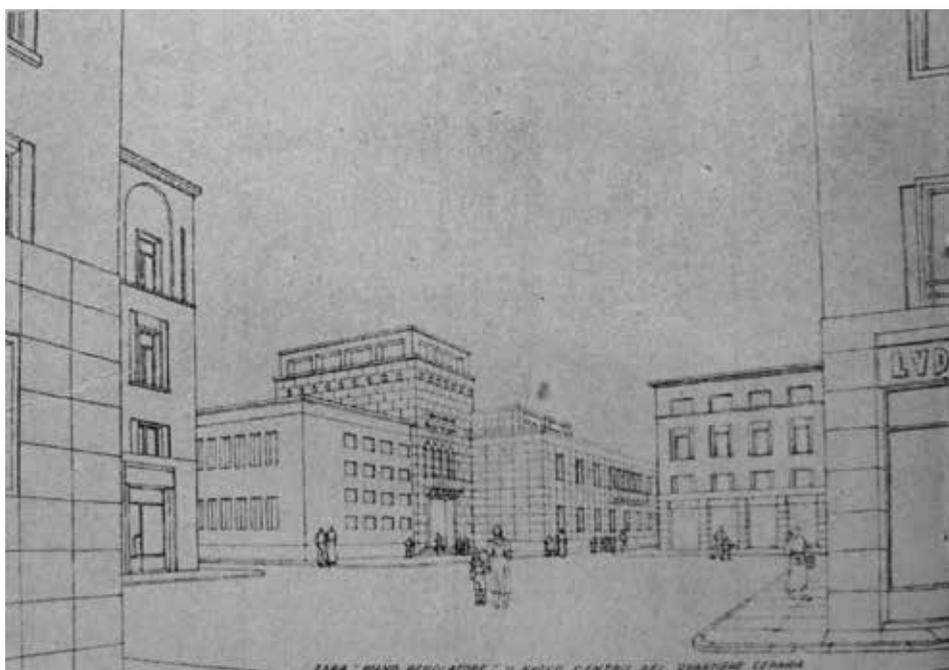
<sup>30</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 14.

<sup>31</sup> Ibid.

<sup>32</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 16-17.



13. Zara, Piano Regolatore Generale del 1938, Tavola prospettica con le previsioni dell'aspetto del nuovo centro del sobborgo di Ceraria nell'ambito della sua riorganizzazione urbanistica e architettonica (da «Urbanistica», 1938)



14. Zara, Piano Regolatore Generale del 1942, Tavola prospettica con le previsioni dell'aspetto del nuovo centro del sobborgo di Ceraria nell'ambito della sua riorganizzazione urbanistica e architettonica. Si noti, rispetto alla sistemazione del 1938, il deciso ampliamento dell'edificio centrale probabilmente destinato alle Istituzioni fasciste di quartiere e il generale incremento della densità edilizia, anche sulla base di un linguaggio 'littorio', meno ambientato e più 'urbano' (da «Urbanistica», 1942)

La città, insomma, ribadiva quella sua ‘funzione territoriale’ che la Politica sembrava averle negato. Altro dato molto interessante, che veniva a incidere sensibilmente sulla programmazione urbanistica, era quello relativo ai flussi immigratori ed emigratori. I dati presentati dalle analisi erano un po’ laconici al proposito, forse per non entrare nella spinosa questione dei (mancati) arrivi di Italiani dal resto della Dalmazia: le cifre restavano ridotte (nel 1932 «643 immigrati» a fronte di «429 emigrati», ma verso dove? Verso la Jugoslavia in una sorta di ‘scambio’ etnico? Nel 1937 «1000 immigrati» a fronte di «843 emigrati») con un saldo attivo, negli arrivi, di ‘sole’ 352 unità medie annue nel periodo 1932-1937. Il che a fronte di una popolazione media in quei sei anni di 21125 «presenti in città» e di 19685 «residenti» costituiva un davvero misero 1.66% rispetto ai presenti (o un 1.78% rispetto ai residenti). Insomma, analizzando i flussi in numero assoluto, un gran flusso di popolazione in entrata verso Zara italiana decisamente non c’era stato; il che, dal punto di vista urbanistico, significava che non serviva la costruzione di grandi quartieri periferici per ospitare nuovi abitanti (essendo l’incremento attestato all’incirca sulle 352 unità medie). La città, lentamente, tra il 1932 e il 1937 aveva visto aumentare i propri abitanti (da 18799 unità presenti nel 1932 alle 23601 nel 1937 con un aumento del +20.4%; da 18551 residenti nel 1932 a 20672 nel 1937 con un aumento del 12.1%), ma con un incremento che, se pur statisticamente sembrava significativo (tra il 10 e il 20%), non pareva, nella realtà, fondarsi su numeri molto rilevanti. Incidevano maggiormente i 4802 abitanti presenti in più (che si trattava comunque di oltre 1000 famiglie) rispetto ai residenti (2521 abitanti in più, che però potevano vivere anche altrove), soprattutto alla luce di una realtà comunque piccola come quella di Zara. Come sottolineavano i Redattori del Piano non poteva certo dirsi che si fosse in presenza di «urbanesimo», tanto che

il fenomeno dell’urbanesimo assume nei riguardi del Comune di Zara scarsa importanza, in quanto la popolazione è in prevalenza urbana essendo ristretta la zona rurale... I rurali... anche quando prestano l’opera propria nelle aziende industriali e commerciali della città... continuano ad abitare la loro casa in campagna... e, anzi, si è accentuato in questi ultimi anni, il fenomeno del trasferimento di molte famiglie dal centro cittadino verso la periferia,

avendo avuto effetto i primi provvedimenti voluti dal Podestà, di “costruzione di case d’abitazione a tipo popolare fuori città e in conseguenza a demolizione in città di edifici e case d’abitazione rese inabitabili<sup>33</sup>”.

Insomma, un problema abitativo non sembrava esistere a Zara, e tanto meno legato a condizioni ‘nazionali’: gli Zaratini erano rimasti, più o meno, quelli che erano e il saldo migratorio non aveva mutato le condizioni generali della città. Quel saldo era stato infatti assorbito soprattutto dalle frazioni comunali poiché dal 1921 al 1936 si erano stabiliti in città, compresa Ceraria, 1296 abitanti, mentre in tutte le frazioni ben 2121 (con in testa ovviamente l’agglomerato più popoloso, Borgo Erizzo con 927 arrivi)<sup>34</sup>.

Una considerazione non poteva non essere fatta sullo iato esistente tra popolazione «presente» e popolazione «residente» (tenendo conto che le politiche urbanistiche, ovviamente, non potevano che essere fatte sui primi rispetto ai secondi, che erano in grado di andarsene da un momento all’altro), soprattutto perché, a dispetto di tutte le ‘aspettative’ etniche connesse all’incremento dell’Italianità del centro, si trattava in verità di Jugoslavi in cerca di fortuna, come oggettivamente registrava la *Relazione*:

[va registrata] l’alta cifra di immigrazione di singole persone o di intere famiglie di misere condizioni economiche in cerca di occupazione o lavoro o attirati semplicemente dal miraggio di un’esistenza economica più facile, per le facilitazioni fiscali concesse dal Comune e la permanenza a Zara di una non indifferente percentuale di sudditi jugoslavi, appartenenti al ceto più basso della popolazione, di solito nulla tenenti e costretti a tutte le possibili privazioni<sup>35</sup>.

La città, insomma, manteneva la propria Italianità in senso storico, culturale e per i suoi ‘vecchi’ abitanti che come tali si erano registrati, e non pare come punto di riferimento insediativo per gli Italiani di Dalmazia (anzi ‘sostituiti’ negli arrivi, piuttosto, da poverissimi «sudditi jugoslavi», che, semmai, andavano ad incrementare le fila dei Croati in città); tant’è che nella *Relazione* di quegli Italiani non si faceva parola né si prevedevano per loro nuove abitazioni (destinate invece, nelle programmazioni,

<sup>33</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 16.

<sup>34</sup> I dati vengono ottenuti interpolando quanto presentato nelle varie Tabelle presentate in [BORRELLI DE ANDREIS, ROSSI DE’ PAOLI e CIVICO], *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 13-16.

<sup>35</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 17.

agli ‘scambi’ con i residenti dei quartieri malsani dell’antico centro e dei sobborghi)<sup>36</sup>. Il Piano Regolatore Generale aveva dunque, nel complesso, un compito migliorativo delle esigenze abitative e non espansivo nei numeri. Era il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie a risultare, infatti, una priorità:

le condizioni igieniche e sanitarie del Comune possono considerarsi in generale soddisfacenti e in particolare quelle dell’aggregato urbano... A Zara non esistono malattie infettive o contagiose a carattere endemico all’infuori della malaria, limitata ad una zona ben delineata delle frazioni di Boccagnazzo, Casali, Cerno, Ploccia e Malpaga, con una popolazione di 2000 abitanti circa su 20000 residenti e che colpisce al massimo l’8% degli abitanti di tale zona [dunque circa 160 persone].

Necessari distinguo, all’interno di una situazione chiaroscurata, si dovevano avanzare però quando, pur in un’ottica obbligatoriamente sempre positiva, gli studi preliminari andavano ad analizzare la situazione economica della città. Il problema restava, ovviamente, quello dell’«isolamento geografico» di Zara, cui si era cercato di sopperire con «istituzione di frequenti comunicazioni marittime con Trieste, Venezia, Ancona e Bari... laddove l’unica giornaliera è con Ancona... e poi giornaliera è pure la linea aerea per Ancona e Trieste»<sup>37</sup>.

Un tale «isolamento» aveva forti ripercussioni sull’economia della città che dipendeva, dal punto di vista alimentare, pressoché interamente dal contado jugoslavo, creando dunque un forte disavanzo:

il traffico terrestre riguarda l’affluenza nel territorio comunale degli abitanti delle zone limitrofe della Jugoslavia, che giornalmente provvedono la città di alcuni prodotti alimentari... Se il valore complessivo dei prodotti agrari importati dalla Jugoslavia è di lire 2.030.000 nel 1933, un’annata normale, invece l’esportazione da Zara per la Zona confinante non è controllabile e sfugge alla Statistica<sup>38</sup>.

<sup>36</sup> Usualmente viene invece presupposto che dai primi anni Venti «molti Dalmati italiani provenienti da Spalato, Sebenico, Traù e Ragusa si erano trasferiti a Zara italiana, mentre molti Serbocroati zaratini era passati nel neocostituito Regno di Jugoslavia».

<sup>37</sup> [BORRELLI DE ANDREIS, ROSSI DE' PAOLI e CIVICO], *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 20.

<sup>38</sup> Ibid.

Il che significava che non era possibile tracciare un pur approssimativo andamento dell'economia zaratina senza ammettere che la città era completamente dipendente, dal punto di vista alimentare, dalla Jugoslavia, non potendo la lontananza dal resto del Regno d'Italia garantire il sostentamento degli abitanti. Se si analizzavano, infatti, i dati sull'«Agricoltura» tutto ciò risultava evidente poiché

l'estensione territoriale comunale, di ettari 5716,77... ha una superficie che solo per brevi tratti è piano o pianeggiante, ma riposa per  $\frac{3}{4}$  su masse calcaree... data la struttura geologica manca una rete idrografica superficiale [cioè non ci sono corsi d'acqua]... I pascoli, per la natura carsica del terreno e per la frequenza delle stagioni siccitose hanno per lo più l'aspetto di ampie pietraie, dove gli animali trovano soltanto a stento ed in epoche propizie possibilità di esistenza; e ciò porta, come conseguenza, ad un graduale degradamento dei terreni boschivi... Pascoli magri... boschi insufficienti a fornire il combustibile necessario... Per le coltivazioni principali... solo la vite trova favorevoli condizioni ambientali e favorisce un prodotto quasi costante, sicuro e di buona qualità... Anche l'olivicoltura trova le più favorevoli condizioni di clima, di posizione e di terreno... la marasca, essendo fra gli alberi a nocciolo il meno esigente per terreno, trovasi diffuso nel Comune di Zara... il mandorlo... permette di conseguire dei redditi notevoli anche là dove non sarebbe possibile la coltura di altre specie<sup>39</sup>.

Ovviamente vi erano

colture erbacee, con la media del prodotto del frumento che nelle buone annate raggiunge i 16 quintali per ettaro... mentre in quest'ultimo tempo anche i prati artificiali hanno assunto un notevole sviluppo... e la coltura delle ortaglie, specialmente nella frazione di Borgo Erizzo, si è molto sviluppata

ma queste ultime voci pesavano ben poco (come il «patrimonio zootecnico») nella bilancia alimentare della città.

Per quanto riguardava l'attività turistica, nonostante il flusso di viaggiatori in partenza nel porto, notavano i Redattori come «non si ebbe fin ad

<sup>39</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 22.

oggi uno sviluppo organico sia per la mancanza di un'attrezzatura che di un'esperienza turistica»<sup>40</sup>. E ciò nonostante

per lo sviluppo del turismo esistono a Zara condizioni naturali e ambientali quanto mai favorevoli... poiché alla città fanno corona isole incantevoli e in terraferma una catena pittoresca di montagne, le Babbie. Tutta la costa a Settentrione della città, “la Riviera di Maistro” degrada dolcemente fino al mare... con spiagge e pinete, mentre la costa meridionale, con la magnifica passeggiata delle Colovare e più oltre fino a Sant’Elena... ha tutte zone di interesse turistico. Zara inoltre, per la mitezza del suo clima e il gran numero delle giornate di sole, è un’ottima stazione climatica invernale... oltre ad essere... con la spiaggia di Puntamica... un delizioso soggiorno balneare<sup>41</sup>.

La Storia e l’Arte non erano poi da meno per cui

Zara sorge su una lingua di terra che si protende in modo caratteristico e interessante sul superbo canale di Zara... L’aspetto caratteristico della città, che per le sue calli, calette, campanili e piazze, che arieggiano quelle di Venezia; per l’abbondanza e il valore dei suoi monumenti; per gli interessanti avanzi di costruzioni romane; per le sue chiese antiche con ricchi reliquiari e pregiati dipinti; per il suo Museo Archeologico, ricco di oggetti d’Arte preromana e di preziosi vetri, collocato nell’antichissimo e famoso tempio di San Donato, ch’è esso stesso uno dei più rari monumenti, per la sua singolare architettura; per i suoi parchi e giardini; per le sue magnifiche passeggiate, suscita il più vivo interesse nel visitatore e desta entusiastica ammirazione.

Ma quasi nulla anche se vi erano «alberghi e pensioni 6»<sup>42</sup>, destinati però ad avventori di passaggio o giunti per commercio o per impegni amministrativi.

Decisamente meno ‘depressa’, a partire dal 1923, la situazione industriale, dopo che, per il rilancio dell’economia cittadina, il Governo aveva concesso a Zara la «franchigia doganale» (Decreto Legge sul Porto Franco del 12 marzo 1923).

<sup>40</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 21.

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 24.

I Redattori della *Relazione* enumeravano le «antiche industrie zaratine», quali le famose «distillerie di maraschino dal 1700... con un complesso produttivo [che beneficiando delle agevolazioni di Legge] sia pur piccolo è però efficientissimo... con famosissime marche quali Luxardo, Drioli, Vlahov e Stampalia»; poi «i pastifici... dovuti ad iniziative di intelligenti industriali delle Marche... o veneti»; quindi «l'industria delle sigarette... con la Manifattura Tabacchi Orientali e la Manifattura Zaratina Sigarette»; poi «la fabbrica di cioccolato di Antonio Zeraushek»; «una fabbrica di reti da pesca, la Sapri»; e «l'industria metallurgica Dalmata, dovuta a industriali emiliani»<sup>43</sup>.

E c'era anche la «cereria» (da cui il nome del sobborgo «Ceraria»), stabilimento per la produzione della cera. Ne derivava che «considerando Zara industriale... la densità industriale [degli occupati] è di 1/200 abitanti; quella artigiana è di 4/200 abitanti; quella operaio-industriale... è di ¼ dell'intera popolazione»<sup>44</sup>.

Non erano grandi industrie pesanti, ovviamente, ma creavano lavoro e molti occupati (tra cui «le ragazze delle frazioni rurali, specie di Borgo Erizzo, impiegate negli stabilimenti industriali, che però conservano come domicilio le abitazioni paterne rurali»<sup>45</sup>). Insomma si aveva in quadro della città, della sua vita economica, della sua realtà sociale, che non si trovava in pressoché alcuna altra pubblicazione, dovendo avere, obbligatoriamente, i requisiti della 'verità' (visto che solo su dati veri si potevano prospettare concrete previsioni urbanistiche). Sembrava un quadro negativo, di una città 'strozzata' nel suo *status* di *énclave* – e per molti versi lo era – ma la situazione complessiva risultava comunque decisamente migliore rispetto a quella delle zone dalmate della Jugoslavia e i vantaggi per Zara erano evidenti.

A rischiarare il quadro contribuivano infatti anche le analisi sul «Commercio» al cui rilancio aveva puntato l'istituzione della «franchigia doganale... considerando cioè i territori della Dalmazia, assegnati all'Italia, fuori dalla linea doganale, estendendosi pure la franchigia ai generi che formano oggetto di monopolio dello Stato».

Tutto veniva, insomma, a costare meno e si fruiva, così, di agevolazioni economiche che, in particolare, potevano favorire l'impianto di nuove

<sup>43</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 23.

<sup>44</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 24.

<sup>45</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 16.

industrie (com'era avvenuto effettivamente per i pastifici e per l'industria metallurgica) e anche l'attività del porto.

Dopo quindici anni (1923-1938) la *Relazione* lasciava certo intravedere come le facilitazioni non avessero poi dato i frutti inizialmente sperati (la cantieristica navale restava decisamente al palo), se non per l'impianto di qualche industria; ma quelle industrie erano sostanzialmente bastate all'esiguo numero di abitanti. Se anche non vi era stato *boom*, tutto ciò aveva però positivamente inciso, piuttosto, sul «rifiorire del minuto commercio»<sup>46</sup>. Anche in questo, in verità, la condizione di Zara dimostrava di dipendere in gran parte dal retroterra jugoslavo, poiché

il numero complessivo degli esercizi commerciali... che ascende a 567... può apparire sproporzionato se confrontato con i dati della popolazione presente nel Comune nel 1937 (23.601 abitanti) [con un rapporto dunque di un esercizio ogni 42 abitanti, una quantità elevatissima], specialmente per alcune categorie di negozi di maggiore importanza [si pensi alle ben 22 gioiellerie e negozi di oggetti di lusso; o alle 34 mesticherie e ferramenta; per non dire delle ben 60 trattorie e fiaschetterie] se non si tiene conto del numero rilevante, non precisabile, di consumatori residenti nel territorio limitrofo d'oltre frontiera<sup>47</sup>.

Insomma la ricchezza di Zara – anticipando una vocazione commerciale che decenni dopo sarebbe stata raccolta da Trieste – era quella di fornire alle popolazioni jugoslave tutti quei generi da loro introvabili o carissimi, oltre che porsi come emporio di incontro e di scambio. E si trattava di una svolta economica decisiva, perché come notavano i Redattori della *Relazione*

Zara non ha mai fondato le ragioni della sua esistenza, né ai tempi della Repubblica Veneta, né durante la dominazione austriaca, su un'economia di scambio e di produzione. La città ebbe un altro compito... era il centro amministrativo della Provincia... il più vicino a Venezia e a Vienna... E in seguito ai Trattati di Pace, la struttura economico-commerciale del Comune si rese dunque pletorica e insostenibile... poiché da capitale di una provincia di

<sup>46</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 24.

<sup>47</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 25.

700.000 abitanti, Zara era diventata il capoluogo di una provincia di circa 18.000 abitanti<sup>48</sup>.

Gli Zaratini, grazie al concorso del Governo, erano però stati in breve capaci di reinventarsi un nuovo ruolo e una nuova rilevanza territoriale; era però chiaro che la città, ‘soffocata’ entro i confini jugoslavi come un’*enclave* (isolamento e dunque impossibili infrastrutture non le avrebbero mai garantito la possibilità di un deciso decollo, a meno di una fiscalità praticamente azzerata che attirasse capitali ‘franchi’), aveva bisogno che la Politica internazionale fosse improntata ai buoni rapporti e all’apertura, di un clima favorevole visto che «da ultimo, i migliorati rapporti politici col retroterra jugoslavo consentono un’affluenza maggiore di consumatori in città»<sup>49</sup>.

Questa era, senza dubbio, la prima priorità che era emersa dagli studi preliminari: favorire in ogni modo (anche con nuove infrastrutture, strade, etc.), la circolazione rispetto alle aree limitrofe della Jugoslavia e non adottare una politica di ‘chiusura’.

Il che, ovviamente, non significava abdicare a quei valori di Italianità che la Politica (e anche gran parte della popolazione) richiedeva fossero un cardine ineludibile; anzi. Una «Dalmazia italiana» avrebbe rilanciato ancora di più l’economia Zara, che avrebbe anche assunto nuovamente il suo ruolo di Capitale amministrativa, oltre a tutti gli altri.

C’erano, poi, le ulteriori questioni, evidenziate dagli studi, che andavano affrontate con energia:

- a. il fatto che «l’edilizia ha fatto progressi rilevanti, specialmente in merito al Comune, ma l’assanamento di molte zone della città e di quelle dei villaggi è un postulato che richiede radicali risoluzioni che non devono farsi attendere»<sup>50</sup>;
- b. l’impegno a «spostare, nei limiti delle possibilità, gli elementi in gioco della Natura... specie in riferimento al rimboschimento per rendere maggiormente produttivi gli attuali pascoli a produttività molto limitata... Già nel 1926 venne creato il Consorzio di Rimboschimento per la Provincia di Zara»<sup>51</sup>.

<sup>48</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 24.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 17.

<sup>51</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 22. Si veda anche: Firenze, Istituto

2.2. *Ancora un nuovo ruolo per Zara nel Piano 'estetico': Storia, Cultura e Turismo. Importanza del «risanamento edilizio» urbano: «la messa in valore di edifici e complessi monumentali, testimoni della secolare civiltà italiana sull'altra sponda dell'Adriatico, è uno degli aspetti più importanti, più attuali del Piano Regolatore di Zara».*

Con molta chiarezza i Redattori del Piano individuavano nella Storia, nella Cultura e dunque nel Turismo, uno dei nuovi orizzonti di sviluppo per Zara:

L'attività turistica riveste un'importanza fondamentale nei riguardi dell'attuazione del progetto del Piano Regolatore per questo Comune... tanto da costituire una delle maggiori possibilità dello sviluppo economico cittadino. In tutti questi anni la città è andata acquisendo un aspetto nuovo e moderno... e le importanti opere pubbliche hanno messo in risalto le sue bellezze naturali ed artistiche<sup>52</sup>.

Il nuovo Piano Regolatore avrebbe dovuto agire dunque in due direzioni: quella naturale e quella storico-artistica (da cui l'ulteriore utilità della sistemazione dell'antico centro).

Per gli aspetti naturali, da connettere

allo sviluppo del turismo esistono a Zara condizioni naturali e ambientali quanto mai favorevoli... poiché alla città fanno corona isole incantevoli e in terraferma una catena pittoresca di montagne, le Babbie. Tutta la costa a Settentrione della città, "la Riviera di Maistro" degrada dolcente fino al mare... con spiagge e pinete, mentre la costa meridionale, con la magnifica passeggiata delle Colovare e più oltre fino a Sant'Elena... ha tutte zone di interesse turistico. Zara inoltre, per la mitezza del suo clima e il gran numero delle giornate di sole, è un'ottima stazione climatica invernale... oltre ad essere... con la spiaggia di Puntamica... un delizioso soggiorno balneare<sup>53</sup>.

Geografico Militare, "Carta Forestale del Regno d'Italia", f.101: *Zara*, 1938 (coll. 5-A-4, inv. 5971).

<sup>52</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 20.

<sup>53</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 21.

Se

nelle zone del territorio del Comune, che per la loro posizione e per le loro attrattive naturali presentano primaria importanza turistica, l'attività turistica troverà nuovi sviluppi... con la creazione di stabilimenti balneari perfettamente attrezzati, campi di giuoco, costruzioni di ville, pensioni lungo la riviera, eventuale costruzione di qualche albergo di lusso<sup>54</sup>,

l'attenzione si concentrava su Puntamica e la sua area, posta nella parte più ad Ovest lungo il Canale di Zara, per fare della sua la spiaggia «un delizioso soggiorno balneare»<sup>55</sup>, poiché tra «le zone comprese nel Piano... Puntamica [va sviluppata] essenzialmente come centro balneare»<sup>56</sup>.

Il primo passo doveva essere «il completamento della Litoranea per Puntamica»<sup>57</sup>, «o la creazione di un'arteria... fiancheggiata da una fascia destinata a ville signorili, che riunisce Puntamica a Zara, lambendo la zona destinata alle colonie marine, l'idroscalo, gli stabilimenti balneari. Essa sarà la passeggiata panoramica, turistica, sportiva della città»<sup>58</sup>, con una previsione che era di vero e proprio Zoning. Ma nelle previsioni c'era anche il fatto che

l'attuale, embrionale centro balneare viene opportunamente e largamente attrezzato, con la creazione di nuove arterie, con la costruzione di altri edifici ed impianti di carattere balneare e turistico, in modo da fare della zona un'attraente e gradevole centro di mondanità e di svago. Il piccolo borgo esistente viene riorganizzato e sistemato, si da farne un caratteristico villaggio di pescatori, che potrà costituire il degno completamento della zona balneare.

Per lo sviluppo del Turismo era dunque fondamentale una buona 'politica balneare'. Ma anche la valorizzazione delle qualità storico-artistiche aveva la sua parte molto importante:

Il Piano Regolatore, nel risolvere tutti i complessi e numerosi problemi urbanistici col previsto risanamento di vaste zone urbane e suburbane, tiene conto dell'attività turistica... [contribuendo a procurare]

<sup>54</sup> Ibid.

<sup>55</sup> Ibid.

<sup>56</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 36.

<sup>57</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 35-36.

<sup>58</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 41.

a Zara, fra le altre località turistiche dell'Adriatico, quell'importanza che essa... anche per la sua storia, per i suoi monumenti e per la sua civiltà è ben degna di assumere.

La «Parte III» della *Relazione* passava poi a enucleare quei «Precedenti urbanistici» che avevano lasciato traccia di sé sul tessuto della città, e che costituivano ora un Valore sul quale puntare:

1. La città romana... Alla configurazione impressa a Zara dagli architetti militari romani, questa deve il suo piano odierno... con il foro... che parte dall'angolo Nord del Foro [attuale]... le vie che presentano un andamento parallelo alle vie trasversali della città romana... con il Cardo e il Decumanus che avevano l'orientamento NO-SE che hanno le vie odierne... 2. La città medievale... Gli edifici sacri che vanno dall'VIII al XII secolo... confermano la fedeltà della prima ripresa edilizia al precedente piano romano... Ma la fedeltà al piano romano si conferma poi in grande stile nel periodo successivo... quando la ricostruzione delle Chiese... viene condotta in perfetto coordinamento con gli edifici precedenti e sempre con lo stesso orientamento SE-NO... 3. La città veneta... Il volto di Zara Veneziana [del XV secolo] non può essere stato, dal punto di vista planimetrico, molto diverso dall'attuale<sup>59</sup>.

Poco si sapeva, in verità, di «Zara veneziana» del Quattrocento se non per un famoso palazzo, «Casa Grisogono Vovò», che versava peraltro in pessime condizioni conservative. Strettamente connessa alla politica di recupero dell'antico centro della città era dunque l'intenzione della Podesteria di risolvere il problema del Palazzo, tanto che, proprio nel 1938, il Podestà di Zara aveva deciso di prendere in mano la situazione, scrivendo al Ministro dell'Educazione Nazionale che ne informava il Soprintendente all'Arte Medievale e Moderna di Ancona e della Dalmazia:

Il Podestà di Zara, nel far presente al Ministero le condizioni di abbandono della Casa Grisogono Vovò ha prospettato l'opportunità dell'acquisto del monumentale edificio da parte dello Stato per sottrarlo alla definitiva rovina. Questo Ministero non sarebbe alieno dall'esaminare tale proposta, ma prima desidera conoscere il Vostro parere circa la convenienza dell'acquisto e se eventualmente

<sup>59</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 28-29.

l'edificio si presti ad essere destinato a sede di qualche Istituto statale, possibilmente di carattere culturale<sup>60</sup>.

La nota del Podestà era stata ben articolata e si poneva all'interessamento del Ministero

per il problema del consolidamento, il restauro della Casa Grisogono Vovò, edificio compreso nell'elenco dei Monumenti artistici di Zara, per cui, nel febbraio di quest'anno, perché minacciante crollo, dovetti disporre l'immediato sgombero di ragioni di sicurezza pubblica e il puntellamento dei muri perimetrali esterni pericolanti, nonché l'interruzione del traffico attraverso la Calle che fronteggia l'edificio stesso. La costruzione di questa Casa risale alla fine del secolo XV ed è forse delle case private la più caratteristica costruzione veneta, specie il cortile colla scala interna, riprodotto e illustrato in numerose pubblicazioni. In proposito Cecchelli nel suo *'Catalogo delle cose d'Arte e artistiche di Zara'* scrive "delizioso edificio della fine del XV secolo, si distingue soprattutto per lo stupendo cortile, che ha loggiato aperto, scala esterna, portico ad archi ribassati e loggia con copertura lignea riposante su colonne sottili e alte. Un insieme di un'estrema levità, cui le deliziose transenne, a cerchi lobati nei parapetti della loggia, aggiungono un ricamo sottile. Nel mezzo è la margella di pozzo (però del sec. XVIII) di svasatura elegantissima... L'esterno è di pietre quadre e ha un bel architravato con stemma. È il tipo della casa veneziana quattrocentesca. Gli archi con la soprastante loggia ripetono il motivo del portico nel chiostro di Santa Maria. Vari elementi questa corte si rivedono pure nella casa abbaziale di Sant'Ilario a Venezia ed altri riappaiono in diverse case venete. Ma osiamo dire che questo di Zara è l'esempio più completo e più armonioso, di una leggiadria incomparabile. A ragione lo Jackson vi ritrovò la sentimentalità del 'patio' ispano-moresco"<sup>[61]</sup><sup>62</sup>.

<sup>60</sup> Missiva del Ministro dell'Educazione Nazionale al Soprintendente all'Arte Medievale e Moderna di Ancona e della Dalmazia del 29 novembre 1938 in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1940-1945, b.174, fasc. 3116, in refer. prot.10795.

<sup>61</sup> C. CECHELLI, *Catalogo delle Cose d'Arte e d'Antichità d'Italia. Zara*, Roma, 1932, pp. 180 e segg.

<sup>62</sup> Missiva del Podestà di Zara al Direttore delle Antichità e Belle Arti del Ministro dell'Educazione Nazionale, Marino Lazzari, del 16 novembre 1938 Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1940-1945, b.174\*, fasc. 3116, prot.10795.

Erano già stati compiuti una serie di studi per quel restauro, ma gli esiti erano risultati insoddisfacenti:

La R. Soprintendenza, da me interessata, dispose prontamente, a mezzo di un proprio funzionario, un sopralluogo, al fine di stabilire l'entità dei lavori da eseguire, tenendo soprattutto presente la parte artistica dell'edificio, già in passato manomesso con adattamenti vari e con la costruzione di un piano superiore ai due piani originali. Frattanto i proprietari dello stabile presentarono un progetto di consolidamento, studiato da un Professionista del luogo, progetto che la Soprintendenza giudicò ottimo dal punto di vista tecnico, ma insufficiente dal punto di vista artistico... Poiché lo studio di un progetto di restauro e consolidamento avrebbe richiesto mezzi superiori a quelli molto modesti a disposizione dei proprietari dello stabile, la soluzione del problema si trova tuttora a un punto morto... Vi prego quindi di voler esaminare con ogni benevolenza la possibilità che l'azione dello Stato si concreti in forma decisiva con l'acquisto dell'immobile.

Naturalmente il Soprintendente delle Marche e Dalmazia, Guglielmo Pacchioni, avrebbe espresso parere favorevole all'acquisto, ma ancora nel 1942 – quattro anni dopo – la situazione si trascinava, senza che il Podestà avesse mai rinunciato. Toccava a Luigi Crema, “Commissario per le Antichità, i Monumenti e le Gallerie” per conto del Governatorato della Dalmazia, dopo la conquista italiana, rimettere in moto tutta la pratica, inviando al Ministero

il preventivo per il ripristino e la sistemazione della casa Grisogono, al quale si fanno seguire quanto prima i disegni del progetto per l'approvazione di codesta Direzione Generale... Il Palazzo dovrebbe diventare la sede di questo “Commissariato”, il quale, essendo ancora sistemato nelle due stanze della Direzione del Museo di Zara, in modo precario e del tutto insufficiente, trova, nel prolungarsi di questo stato di cose, grave ostacolo allo svolgimento della sua attività. Si confida che sui fondi speciali dati da Capo del Governo per il restauro dei Monumenti italiani, nel prossimo esercizio finanziario 1942-1943, potrà essere concessa la somma richiesta<sup>63</sup>.

<sup>63</sup> Missiva di Luigi Crema, Commissario per le Antichità, i Monumenti e le Gallerie della Dalmazia alla Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti del Ministero

Le indicazioni di Crema, che dovevano essere state per forza avvallate da colloqui diretti tra Mussolini e il Governatore della Dalmazia, Giuseppe Bastianini (almeno per la dotazione del finanziamento), venivano dunque recepite al Ministero:

Il Podestà di Zara sta svolgendo attive pratiche per ottenere l'esproprio della Casa Grisogono Vovò, che sarà poi messa a disposizione di questa Amministrazione per gli Uffici di quel "Commissariato per le Antichità, i Monumenti e le Gallerie" e, in seguito, della nuova Soprintendenza della Dalmazia. L'Eccellenza, il Ministro, nel prendere atto di tale iniziativa, ha assicurato il Podestà che al predetto "Commissariato" saranno assegnati i fondi necessari... prelevandoli dai 5 milioni messi a disposizione dal Duce per opere di restauro monumentale<sup>64</sup>.

Ma le difficoltà della Guerra e la complessità nel risolvere la situazione giuridica dell'immobile avrebbero interrotto tutta la pratica.

La Casa Grisogono era un monumento singolo, per quanto assai significativo di un'intera stagione, e diventava così evidente, nel 1938, come non ci fosse soluzione di continuità tra le singole iniziative restaurative e la complessiva attenzione verso tutto il tessuto storico urbano. Logicamente, all'interno delle previsioni del Piano Regolatore, un fulcro di maggior rilevanza era costituito da «4. La città moderna», i cui fabbricati erano ben più leggibili all'interno del tessuto zaratino:

L'età moderna [dal Cinquecento in poi] ha costruito una serie di edifici che non corrispondono più all'orientamento originario romano, ma bensì alla pianta delle fortificazioni perimetrali venete... Zara soltanto nell'ultimo quarto del secolo XIX, per l'abbattimento dei Bastioni [delle fortificazioni venete cinquecentesche] a Ponente e l'allargamento della Riva Nuova... venne a guadagnare circa 7 ettari e altri 3 nel primo quarto di questo secolo con la creazione di riva Derna<sup>65</sup>.

dell'Educazione Nazionale, del 20 giugno 1942 in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1940-1945, b.174\*, fasc. 3116.

<sup>64</sup> Appunto del dirigente del Ministero dell'Educazione Nazionale, Costa, per il Capo della Divisione III della Direzione delle Antichità e Belle Arti dello stesso Ministero, del 4 agosto 1942 in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1940-1945, b.174\*, fasc. 3116.

<sup>65</sup> [G. BORRELLI DE ANDREIS, P. ROSSI DE' PAOLI e V. CIVICO], *Il Piano*

Per il «Vecchio nucleo» si passava a enucleare i vari problemi a partire, con un'ottica funzionalista ormai corrente in tutti Piani Regolatori moderni, da quelli del «traffico». Ma Zara aveva la possibilità, esattamente come Venezia all'interno del suo nucleo centrale, del solo traffico pedonale, anche perché «sopra gli spalti dell'antica cerchia muraria gli edili del passato accortamente hanno creato una comodo e ampia arteria periferica, che circonda tutto il nucleo e porta il traffico automobilistico a brevissima distanza dai principali centri di vita della città... È un'arteria per buona parte sopraelevata e presenta pochi incroci a livello<sup>66</sup>.

### Dunque

il traffico di penetrazione in città si svolge pertanto in modo quasi ideale; unico inconveniente sensibile l'imbocco sull'arteria periferica di circonvallazione della Statale n.137, attraverso la porta di Terraferma... nel senso trasversale, però, a collegare direttamente le due importantissime rive IV Novembre e Vittorio Emanuele III, in corrispondenza dei centri principali (il porto, la piazza del Duomo, la piazza delle Erbe, la piazza del Laurana, la piazze dei Signori e il ponte [girevole], unico collegamento rapido con i nuovi quartieri di terraferma) si presenta l'opportunità di adeguati provvedimenti... per completare le arterie esistenti, correggere qualche tratto o rendere agevole qualche altro.

Apparentemente innocui «provvedimenti» di allargamento o rettifica sarebbero venuti, invece, a incidere profondamente sull'antico tessuto di Zara, ribadendone il disegno a cardì paralleli romani. E lo stesso poteva dirsi per il Decumano

poiché anche in senso longitudinale si presenta l'opportunità di migliorare la trasversale massima, calle Largo-D'Annunzio-Verdi e di dare prosecuzione... all'altra arteria calle San Domenico-Santa Maria. Questi provvedimenti di viabilità interna, poi, coincidono con la necessità di risanamento di talune zone e quartieri... e con la liberazione e valorizzazione di taluni insigni monumenti<sup>67</sup>.

*Regolatore di Zara...*, cit., pp. 28-29.

<sup>66</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 31.

<sup>67</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 31-32 e nello specifico, «Il Piano di sistemazione interna. Viabilità e traffico», pp. 41-43.

A ben vedere, tra tracciati stradali, quartieri e isolati, la conformazione planimetrica dell'antica città romana, in alcuni punti 'offuscata' o non ben leggibile, veniva insomma ben ridelineata. Del resto, si pensava di (ri) tracciare

«la nuova longitudinale per calle San Zorzi, calle San Francesco... di prolungare la calle San Simeone fino al viale Moro<sup>68</sup>, oltre che procedere ad allargamenti e rettifiche, con abbattimento 'chirurgico' di case, in calle del Tribunale, per risanare il vicolo stretto e tortuoso».

Comunque, per la prosecuzione delle opere di «risanamento» già avviate dalla Podesteria negli anni precedenti, veniva sottolineato come

dato il carattere nettamente artistico, oltre che storico della città, e la non grande espansione dei nuclei malsani, non è neppur da pensare di far luogo a grandi demolizioni e a vasti, quanto inutili, sventramenti. Molto opportunamente potrà adottarsi il "metodo del Diradamento" [di Gustavo Giovannoni], eliminando gli elementi edilizi peggiori, aprendo larghi e piazzette a verde, restaurando gli edifici che ne sono degni.

In particolare, erano stati messi a punto ulteriori «criteri direttivi» di orientamento delle scelte:

a tergo della Scuola elementare "A. Cippico"... il Piano prevede la demolizione di tutte le casette e casupole che un accurato rilevamento ha dimostrato in pessime condizioni, rispettando invece tutta la restante edilizia che, anche se non ideale, rappresenta tuttavia un patrimonio economico non trascurabile ed è del resto suscettibile di restauri e ammodernamenti. Questo criterio direttivo è stato adottato in tutte le operazioni di risanamento... Altra zona di risanamento è quella tra la piazza Marina, il viale Domenico la calle San Demetrio. Il progetto prevede lo sventramento interno del denso isolato – solo rispettando le case esterne in buone condizioni – e la creazione di una piazzetta verde, con la ricostruzione di un isolato... Quarta zona di risanamento è quella formata dalle stradette in cui si sperde la calle Calceniga. In questo caso alle non vaste demolizioni, subentrano alcune costruzioni, che migliorano e chiarificano la rete viaria interna... L'isolato terminale della calle del Paradiso viene

<sup>68</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 44.

completamente demolito e costruito»<sup>69</sup>, come anche quello «tra il viale Moro e le vie adiacenti»<sup>70</sup>.

Il ‘ridisegno urbano’ dei singoli snodi (di marca in questo caso piacentiniana) toccava il proprio acme – rispetto ad una concezione giovanoniana attenta alla razionalizzazione complessiva del tessuto con strade, piazzette, slarghi, riduzione della densità edilizia – nel

complesso delle attuali piazza delle Erbe e piazza Laurana, che si presta perfettamente... alla creazione di un nuovo “centro monumentale” di Zara fascista... Attualmente l’innesto tra le due piazze è fuori asse rispetto all’insieme della composizione urbana e, peggio ancora, formato su un lato da un edificio a forma triangolare molto acuta. Il passaggio tra le due piazze è troppo stretto... e così il mirabile quadro è spezzettato e immiserito... Ma le due piazze... sono congiunte con una breve scalinata... anche se, pur se separate, vengono a formare un sistema urbanistico unico e armonioso, per cui il varco tra di esse viene convenientemente allargato e sistemato<sup>71</sup>.

Per quanto riguardava la «valorizzazione dei monumenti», esisteva una puntuale continuità, all’interno del Piano, tra «risanamento» e aspetti monumentali:

la soluzione del problema del risanamento è in molti casi abbinata, come quella del traffico, alla messa in valore di edifici e complessi monumentali, testimoni della secolare civiltà italiana sull’altra sponda dell’Adriatico. È questo uno degli aspetti più importanti, più attuali del Piano Regolatore di Zara, che ha il dovere di conservare gelosamente il patrimonio monumentale veramente singolare e cospicuo contenuto nella sua pur non vasta superficie... Il complesso di piazza delle Erbe e piazza Laurana, centro monumentale della città, contiene accanto ad edifici di grande rilievo (quali San Donato, Sant’Elia, il Palazzetto Arcivescovile dominato a tergo dalla mole grandiosa della Cattedrale e del suo magnifico Campanile) case che, seppur non indegne, tuttavia non reggono al confronto ed immiseriscono

<sup>69</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 43.

<sup>70</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 45.

<sup>71</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 45-46.

quello che può diventare, con accorta opera urbanistica e architettonica, uno dei centri monumentali più belli e significativi<sup>72</sup>.

Così, visto che

il Piano opera largamente nel settore di Valorizzazione dei Monumenti... uno dei principali del problema urbanistico di Zara... Primo, senza dubbio, in ordine di importanza, è il complesso monumentale rappresentato dalla Cattedrale, da San Donato, dal palazzo Arcivescovile... Il progetto prevede la liberazione del Campanile e delle absidi della Cattedrale e l'apertura di un breve tronco pedonale, che [libererà] anche San Donato e servirà anche a staccare il complesso monumentale dal nucleo ad abitazioni<sup>73</sup>.

Non si trattava di un vero e proprio «isolamento» come lo si intendeva nella pratica urbanistica post-haussmanniana di fine Ottocento, ma sicuramente quel concetto di «liberazione», pur mantenendo la vicinanza e i rapporti visuali tra Monumenti ed edilizia minuta come voleva sempre Gustavo Giovannoni, portava ad una distinzione netta tra le varie tipologie (e scale) degli edifici storici. C'era poi l'adozione, anche questa di grande aggiornamento culturale, dei principi del «pittresco» e della «tranquillità»; due principi ritenuti fondamentali nella progettazione urbana dalla Cultura primonovecentesca. «Si aggiunge poi all'attuale tranquilla piazzetta archeologica, un altro slargo, che con la prima formerà un'oasi tranquilla di incomparabile bellezza a diretto contatto con il vivace, pittoresco centro commerciale di piazza delle Erbe».

La «liberazione» si connetteva al momento della «percezione» dei Monumenti e dei «fondali», secondo uno studio delle visuali che la nuova prassi urbanistica doveva ricercare:

la liberazione... permetterà il libero e completo godimento di San Donato... è prevista poi la liberazione del poderoso campanile tronco di San Grisogono... e la creazione di una piazzetta davanti a Santa Maria, che permetterà finalmente di vedere nella sua interezza il bel campanile, oggi pressoché invisibile... il campanile di San Francesco formerà un attraente fondale... visibile da piazza delle Erbe... Anche l'isolamento della parte monumentale della caserma Gulli...

<sup>72</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 32.

<sup>73</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 44.

costituirà un nuovo degno fondale... La chiesa di San Simeone viene valorizzata prolungando la Calle omonima... e creando così una bella visuale sul Campanile... addirittura da piazzetta Sant'Elia con la demolizione di una casetta e un breve smusso dei giardini del Vescovo si renderà pienamente visibile la piazza delle Erbe<sup>74</sup>.

### *2.3. Le aspettative della Modernità all'interno dell'antico nucleo storico e nell'«ampliamento edilizio» per il miglioramento della qualità urbana (i nuovi sobborghi di Zara storica)*

Alla luce di un preciso bilanciamento tra Storia e Modernità, i Redattori del Piano sottolineavano come il contributo della Contemporaneità nell'ambito dello sviluppo di Zara dovesse articolarsi in due direzioni: all'insegna di una Modernità «ispirata... a quanto di bello e di nobile ci hanno tramandato i secoli scorsi» all'interno dell'antico centro; con i migliori linguaggi d'avanguardia nelle zone d'ampliamento.

1. Decisamente molto delicato e comunque vissuto all'insegna dell'«ispirazione» il primo tema dell'Ambientamento del Moderno nell'Antico:

Uno degli aspetti più importanti, più attuali del Piano... è quello di accrescere il patrimonio monumentale di Zara con opere moderne che, pur valorizzando quanto di bello e di nobile ci hanno tramandato i secoli scorsi e ad esso ispirandosi, esprimano la potenza rinnovata della Nazione italiana e formino il documento murale della nuova Era fascista<sup>75</sup>.

#### In particolare

le attuali piazza delle Erbe e piazza Laurana, pur se separate, vengono a formare un sistema urbanistico unico e armonioso... Ad accentuare poi l'opportunità urbanistica dell'insieme, a fiancheggiare la nuova scalea che unisce le due piazze, vengono progettati due nuovi edifici a forma di bassi loggiati coperti che, secondo la più bella tradizione veneta, potranno opportunamente accogliere il Mercato delle Erbe, in modo da sgombrare la piazza sopraelevata [l'attuale piazza delle Erbe appunto] dal disordine che ora il mercato vi crea, pur senza sminuirne la funzione e la colorita vivacità. Su piazza delle

<sup>74</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 44-45.

<sup>75</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 32.

Erbe poi, in luogo delle attuali case di abitazione, sono previsti due edifici pubblici, di sobria nobiltà architettonica, di cui uno con una torre, che starà a significare l'opera costruttiva del Regime, e che potrà opportunamente servire per sede delle Poste e Telegrafi. I nuovi edifici sono previsti su allineamenti non molto dissimili dagli attuali, ma tali tuttavia da consentire un miglior concentramento della piazza e da facilitare notevolmente l'intenso movimento di persone e di merci<sup>76</sup>.

Veniva ribadita, insomma, la struttura urbana 'a due piazze', ma con tutta una serie di accorgimenti progettuali anche di carattere simbolico. Infatti

La netta separazione funzionale delle due piazze sarà ribadita con la collocazione, alle testate della scalea tra i due loggiati, dell'antica colonna che attualmente trovasi dinanzi ai giardini del Vescovado, e dell'altra che ora trovasi in campo Dandolo. Sono due colonne romane... Una di esse già porta sul capitello un piccolo Leone di San Marco, sull'altra si potrà porre l'aquila fascista... e saranno così poste in una sistemazione degna dell'Era attuale, in vista della costa dalmata, i simboli delle tre grandi epoche della città.

2. Una Modernità architettonica, comunque «ambientata» e 'compatibile' dal punto di vista linguistico, doveva albergare all'interno dell'antico Centro, ma, soprattutto, doveva dare i propri frutti più aggiornati nell'ambito delle nuove espansioni. Era infatti nei nuovi sobborghi urbani che la 'libertà' d'ideazione, all'insegna della Modernità, poteva essere chiamata a fornire i suoi prodotti più significativi della «Zara Mussoliniana». Se la stratificazione storica, nelle previsioni di Piano, sarebbe venuta a interagire con i problemi del «risanamento» dell'antico nucleo, gli aspetti connessi all'«ampliamento» si circostanziavano, invece, con la parte di città dei «Sobborghi» settentrionali, che affacciavano sul Porto: «Negli ultimi quarant'anni [dunque dalla fine dell'Ottocento] si andarono formando i sobborghi di Ceraria e Barcagno, che fino a pochi decenni or sono, erano rappresentati soltanto da poche case»<sup>77</sup>.

Nelle previsioni del «Piano Regolatore» espresse nella «Parte IV» della *Relazione* il «Piano di ampliamento» occupava una porzione importante,

<sup>76</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 46.

<sup>77</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 28-29.

«dato il notevole e costante incremento demografico di Zara e in considerazione dello sviluppo edilizio già in atto»<sup>78</sup>.

Naturalmente si sarebbe potuto obiettare all'affermazione dell'«incremento demografico notevole» (cosa però vera se si considerava alla luce del ridottissimo contesto zaratino!), mentre nulla si poteva eccepire sul fatto che quell'incremento fosse stato «costante» (in termini percentuali e non certo per le quantità). Poco importava, perché, affermavano i Redattori, «il Piano di ampliamento è stato tracciato con una certa larghezza ed esteso, in particolar modo in quelle zone dove si è già verificato un processo spontaneo di espansione, escluse soltanto quelle non ritenute del tutto idonee alla creazione di quartieri abitati».

Il Piano, insomma, ribadiva le dinamiche già in atto e non impostava nuove direttrici di sviluppo, puntando, piuttosto ad un'espansione razionale e a un miglioramento di quanto già fatto. Infatti «le zone comprese nel Piano sono principalmente... Ceraria, Barcagno, la zona tra la città e Borgo Erizzo, Puntamica (quest'ultima essenzialmente come centro balneare)».

A fondamento della (ri)progettazione anche dei Borghi, si poneva, ancora una volta sulla base delle moderne teorie dell'Urbanistica funzionalista, lo studio del traffico veicolare e il conseguente «schema viario»:

Lo schema viario generale della città futura è impostato su motivi semplici e funzionali. Importanza preminente hanno le grandi radiali, la cui penetrazione in città viene migliorata e alleggerita dei traffici di quartiere; e le strade longitudinali di collegamento, che debbono assicurare il funzionamento urbanistico di una fascia di notevolissima lunghezza, che si sviluppa da Puntamica a Borgo Erizzo [da Ovest a Est]<sup>79</sup>.

Il Piano entrava poi nel dettaglio della riprogettazione dei singoli sobborghi, mettendo in evidenza il principio informatore comune a tutti gli interventi (a partire, ovviamente, dal solito «schema viario», declinato in chiave decisamente funzionalista specie nella divisione tra i vari assi a seconda della natura dei flussi veicolari): «la viabilità principale di ogni singolo nuovo quartiere è tracciata in modo da tenere nettamente distinto il traffico di transito da quello interno; quest'ultimo è avviato su comode arterie centrali, che adducono ai piccoli centri autonomi».

<sup>78</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 36.

<sup>79</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 37.

Lo schema, piuttosto che espansivo lineare o in densità, era quello ‘satellitare’, fondato sullo sviluppo di centri autonomi:

piccoli centri autonomi sono previsti in ogni quartiere e formati con l’opportuna distribuzione, attorno a piazze ravvivate quasi sempre da zone di verde, degli edifici di carattere pubblico indispensabili in ogni aggregato moderno, quali la chiesa, l’edificio delle istituzioni del Regime, la scuola, ecc.<sup>80</sup>.

Poteva sembrare un dato compositivo ‘scontato’, ma in realtà non lo era affatto: si trattava sicuramente di una organizzazione «moderna», ma era anche la riproposizione del tradizionale «borgo italiano» incentrato sulla piazza, sulla «*plantatio Ecclesiae*», sugli edifici pubblici (e ora, sulla presenza, ovviamente inedita nella Tradizione, degli Istituti fascisti). Ad esempio, i vicini borghi balcanici, distanti anche solo pochissimi chilometri, non erano certo così... «Vicino ad ogni centro, si è sempre previsto un adeguato mercato rionale, che assicuri autonomia di vita al nuovo aggregato cittadino».

Ecco, l’idea-base dell’«ampliamento»: fare in modo che si creasse un sistema di rioni autosufficienti, che sollevassero l’antico nucleo di tutte quelle funzioni che potevano essere assolte localmente. Sempre sulla base della stessa logica, venivano poi previste le «zone verdi», altro cardine dell’Urbanistica funzionalista: «Particolare importanza è stata data alle zone verdi, previste largamente in ogni quartiere, sia come veri e propri parchi pubblici, sia come viali a verde, costituiti a sistema continuo e organico».

Il Podestà aveva auspicato la realizzazione di «città-giardino»; i Progettisti ne avevano evidenziato l’impossibilità; lo schema progettuale di base per il rinnovo dei borghi restava ben lontano da quell’idea! «Naturalmente sono state innanzi tutto sistemate e opportunamente attrezzate le zone verdi esistenti... come le belle pinete»<sup>81</sup>.

Alla luce di tali principi informativi generali, scendendo nello specifico il Piano andava ad avanzare proposte per le singole realtà, tenuto conto che si trattava di sobborghi che «negli ultimi quarant’anni [dunque dalla fine dell’Ottocento] si andarono formando».

<sup>80</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 38.

<sup>81</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 38.

Ceraria, sorto al di là del porto presso la fabbrica di cera e collegato alla città dal ponte girevole, «presenta una fila di edifici moderni, regolarmente allineati lungo una via rettilinea, mentre dietro questo sipario costruito razionalmente, case rurali e villini si alternano in caotica irregolarità»<sup>82</sup>. E in particolare

l'ultimo quartiere che sta sorgendo, ed a carattere tipicamente moderno, è la parte meridionale di Ceraria, che si raggruppa intorno al viale Malta, che funge da asse. Questo rione, che con poche costruzioni può venire in contatto, verso il fondo del porto con le case popolari e popolarissime di Val dei Ghisi, potrebbe creare, a Oriente degli odierni complessi degli edifici zaratini, un vasto quartiere ad anfiteatro avente per platea il porto. Questo quartiere, nato e nascente dalla grande ripresa edilizia del periodo fascista, attende più di qualsiasi altro un Piano Regolatore per poter essere in avvenire il vanto perenne della “Zara Mussoliniana”<sup>83</sup>.

#### Nelle valutazioni del Piano

è il più importante quartiere di ampliamento... ma eseguito un accurato e dettagliato censimento e rilevamento, il Piano Regolatore prevede una completa trasformazione urbanistica... in modo da farne un quartiere per il ceto medio. È prevista pertanto la graduale eliminazione delle case rurali e la creazione di un organismo urbano di linee semplici, ma gradevole e composto, gravitante attorno ad una nuova piazza... collegata alla riva Cristoforo Colombo con una bella arteria... così che dalla riva IV Novembre [a Zara] si avrà la visuale del nuovo centro con qualche elemento architettonico – torre o campanile – che in essa le serva da fondale<sup>84</sup>.

Non si poteva certo dire che gli stessi principi che animavano l'intervento sull'antico centro (creazione di slargi e piazze, rettificazione di strade, visuali studiate) non animassero anche la costruzione del Nuovo... Per quanto riferito al quartiere di Barcagno, esso

è pure privo di qualsiasi principio informatore, salvo la parte prospiciente il porto interno, che si allinea pure lungo la Riva. Al di là

<sup>82</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 28-29.

<sup>83</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 29.

<sup>84</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 40.

della diga [“la Diga protettiva all’imboccatura del porto – l’antica ‘porporella’ veneziana – è stata completamente riattata a comodo molo di attracco e di riposo anche di grossi navigli”<sup>85</sup>] case e ville seguono con le loro facciate le sinuosità complicate della riviera, rendendo quanto mai difficile lo studio e la creazione di una futura città-giardino<sup>86</sup>.

Era quanto il Podestà aveva auspicato nel 1936, la creazione della «città-giardino», ma tecnicamente la proposta sembrava irrealizzabile. Il Piano prevedeva allora

che l’attuale quartiere viene molto meglio organizzato e completato con nuove arterie stradali... A monte della nuova [strada] longitudinale... è previsto un ampio quartiere di carattere semintensivo, cernierato a quello attuale con una piazza a funzione di centro rionale<sup>87</sup>.

I principi dell’Urbanistica ‘estetica’ piacentiniana – con il ‘sistema delle cerniere’ ai margini costituite da edifici o luoghi pubblici per creare nuove gerarchie urbanistiche in tutto il vecchio sistema insediativo – emergevano, in ciò, con tutta la loro forza propulsiva. Ma addirittura si pensava a ‘due cerniere’ poiché «al di là del nuovo tronco della periferica... è previsto un ulteriore sviluppo del quartiere dello stesso carattere e dotato di un centro complementare... Potrà venir costruito in un secondo tempo, quando le necessità di espansione della città lo richiedano».

Poi, ovviamente, le infrastrutture per tutta la città, come l’Idroscalo, un nuovo Parco, «una nuova chiesa parrocchiale per i due quartieri di Ceraria e Barcago», un nuovo albergo. C’era poi, a Est, la

zona tra la città e Borgo Erizzo... che deve essere completamente sistemata, in modo da fare dell’attuale, informe e sparpagliato aggregato edilizio, un insieme di piccoli quartieri modernamente attrezzati... Il centro della zona è formato da una piccola piazzetta tracciata davanti a una nuova chiesa e completata da un mercato rionale appartato<sup>88</sup>.

<sup>85</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 20.

<sup>86</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 29.

<sup>87</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 40.

<sup>88</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 40.

Il principale ‘nodo strategico d’espansione’ restava comunque Borgo Erizzo, il più lontano, a Est, rispetto all’antico nucleo di Zara<sup>89</sup>. Il quartiere più popoloso e che aveva visto passare i suoi abitanti residenti dai 2872 del 1921 ai 3799 del 1936<sup>90</sup> (+24.4% rispetto alla media cittadina del 12.1%), assorbendo in buona parte l’immigrazione complessiva nel Comune.

un esame approfondito della condizioni attuali del nuovo, ampio e singolare sobborgo di Zara, delle sue stradette incredibilmente strette e tortuose, e per giunta in gran parte sopraelevate rispetto agli edifici che le fiancheggiano; della zona bassa e soggetta a continue alluvioni; un accurato rilevamento casa per casa, ai fini di accertarne le condizioni igieniche, che sono risultate per circa l’80% degli edifici assolutamente pessime, hanno consigliato una soluzione integrale del problema<sup>91</sup>.

Contrariamente a quanto ci si sarebbe potuti aspettare, il vero risanamento andava condotto a Borgo Erizzo (più che nel centro antico di Zara), dove, però, era suggerito da altri motivi. Dunque:

il problema del Borgo è uno dei più gravi fra quelli che Zara deve al più presto affrontare... e si è deciso che solo radicalmente si può risolvere... eliminando gradatamente le case attuali, rispettandone solo poche... e trasformando le aree in terreno agricolo. Gli abitanti troveranno alloggio in un nuovo Borgo Erizzo, da costruirsi a fianco dell’attuale, ma verso il mare... in posizione ottimamente esposta verso Sud-Ovest, suscettibile di essere trasformata in un bellissimo quartiere a carattere rurale, composto quasi tutto di casette a schiera. Il Piano prevede la creazione di una [strada] longitudinale mediana... dalla longitudinale parte un sistema di trasversali, dirette tutte al mare che fa loro da fondale, in direzione Sud-Est/Nord-Ovest... mentre il centro del nuovo quartiere è formato dall’ampliamento e dalla sistemazione di una piazza, prolungata fino al mare, con un’ampia zona verde ricavata dalla trasformazione dell’attuale cimitero<sup>92</sup>.

<sup>89</sup> Cfr. B. MARUSSI, *La Borgo Erizzo della Zara di un tempo: saggi raccolti in occasione del 280° anniversario di Borgo Erizzo*, a cura di R. Tolomeo e V. Stazzi, Roma, 2006.

<sup>90</sup> [G. BORRELLI DE ANDREIS, P. ROSSI DE' PAOLI e V. CIVICO], *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 16.

<sup>91</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 40-41.

<sup>92</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 41.

C'era però un dato che non andava trascurato: tutti e tre i Professionisti erano stati designati dalla Federazione Nazionale dei Proprietari di Fabbricati, per cui la loro attenzione al patrimonio abitativo privato era stata spiccata. Tutte le valutazioni erano state prodotte da analisi relative ad un «accurato rilevamento casa per casa» a Borgo Erizzo, a Barcagno, nel centro antico (certamente condotto dalla sede locale della Federazione), assumendo, così, come ulteriore principio, il fatto che il mercato immobiliare e il suo buon andamento (anche in prospettiva, specie dopo il risanamento), costituissero un motore fondamentale per la realizzazione di un equilibrato Piano Regolatore.

#### *2.4. Aspetti territoriali e previsioni per la «regione circostante»: un territorio 'ridotto' che faceva coincidere "Piano Regolatore Generale" comunale e "Piano Regionale"*

Vista la risicatezza dell'estensione comunale (55 kmq) e il fatto che il Comune corrispondeva alla parte più 'compatta' della Provincia (i restanti 65 kmq erano divisi nelle isole di Lagosta, Cozza, Pelagosa e Sasseno, peraltro molto distanti da Zara), in merito alle questioni di ambito territoriale, i "Problemi del Piano Regolatore" comunale venivano radicalmente sintetizzati, riducendosi come «Piano Regionale, a qualche miglioramento della rete viaria e alla sistemazione urbanistico edilizia dei vari sobborghi»<sup>93</sup>.

Ovviamente il punto era su che cosa si intendesse per territorio (quello amministrativo o quello di impatto?), ma, poiché qualche apertura sarebbe stata auspicabile, i Redattori notavano che

per quanto a norma delle Leggi ancora vigenti non sia possibile comprendere nel Piano Regolatore della città, la sistemazione urbanistica del territorio provinciale, e in particolare quella dei vari nuclei edilizi in esso compresi, riteniamo opportuno indicare qualche provvedimento che potrebbe essere utilmente adottato<sup>94</sup>.

Le previsioni erano legate, secondo un'ottica tipica dell'Urbanistica funzionalistica, agli aspetti connessi al traffico veicolare e alla migliore programmazione del sistema stradale, ma, in ciò, bisognava innanzi tutto confrontarsi con le opere del Genio Civile provinciale.

<sup>93</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 30.

<sup>94</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 35.

In seguito a disposizioni avute dal Ministero LL.PP, l'Ufficio del Genio Civile di Zara ha già previsto, e in gran parte progettato, varie opere di pubblica utilità aventi rapporto con la sistemazione urbanistica della città. E principalmente: – una Litoranea Nord-Ovest, che unisce, con un ampio Lungomare, Puntamica a Zara, trasformando in moderno idroscalo Valle di Miastro e sistemando la Riva Nord-Ovest del Porto; -una Litoranea Sud-Est che, lambendo Borgo Erizzo, congiunge con Zara la punta del Tiro a Segno; – un ponte sulla Fossa, che porta direttamente in città il traffico della Litoranea Sud-Est. Di tali opere... il Piano Regolatore tiene il massimo conto<sup>95</sup>.

Infatti, nelle previsioni si proponeva

il completamento della Litoranea per Puntamica; il completamento della periferica esterna, con i due nuovi tronchi tra la Statale 136 per Babindub e quella 135 e il tronco tra la stessa Statale 135 e la strada per Diclo, che sono più propriamente comprese nel Piano di ampliamento; si potrebbe rettificare e migliorare l'accesso al sobborgo di Cerno dalla strada di Babindub; come pure quello per Malpaga dalla stessa strada; e così anche il raccordo tra la statale per Boccagnazzo e la strada longitudinale interna del paese, a Nord di esso. Si potrebbe opportunamente migliorare l'attrezzatura edilizia dei vari sobborghi e, in particolare, di Boccagnazzo, situato in posizione dominante rispetto al mare, e che potrebbe essere meta gradevole di gite e passeggiate<sup>96</sup>.

### *2.5. Le reazioni scientificamente positive ad un Piano 'dai chiari intenti', ma anche metodologicamente 'paradigmatico'*

Dopo la pubblicazione, nei primi mesi del 1939, della *Relazione* relativa al Piano Regolatore di Zara, gli organi competenti venivano interessati

<sup>95</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 33. La questione del ponte da realizzare sulla Fossa (nei pressi della quale sorgeva Porta Terraferma) era aperta fin dal 1929: «Il Ministero dei Lavori Pubblici ha testé concesso in appalto la costruzione di una nuova strada che partendo dalla Porta di Terraferma dovrà allacciare la darsena "la Fossa" con Val di Ghisi»: Missiva del Soprintendente all'Arte Medievale e Moderna per le Marche e Zara, Luigi Serra, alla Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti del Ministero della Pubblica Istruzione, del 16 settembre 1929 in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1934-1940, b.357, fasc. 318, prot. 2454.

<sup>96</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., pp. 35-36.

per l'approvazione del progetto, già fatto proprio dalla Podesteria. Dopo il Prefetto di Zara, nel giugno era il Soprintendente delle Marche e della Dalmazia (italiana), Guglielmo Pacchioni, chiamato dal Ministero ad esprimere un proprio parere sul nuovo Piano Regolatore zaratino in merito alle questioni storico artistiche, a rispondere alla sollecitazione della Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti del Ministero dell'Educazione Nazionale:

La pubblicazione della Federazione Fascista dei Proprietari di Fabbricati illustra il Piano Regolatore redatto, dietro incarico del Comune, dall'architetto Paolo Rossi de' Paoli. Tale Piano Regolatore è stato nel mese scorso inviato dal Comune alla Prefettura perché sia inviato a Roma per le necessarie approvazioni. Per potervi riferire dettagliatamente circa le soluzioni che interessano la competenza di questo Ufficio, è necessario un sopralluogo a Zara e questo non potrà essere effettuato che nel prossimo luglio, col nuovo esercizio finanziario<sup>97</sup>.

Purtroppo le osservazioni avanzate da Pacchioni non sono al momento note, ma certo è che tanto tempo non si poteva aspettare. In più, anche la Cultura urbanistica nazionale, nel giro di pochi mesi, veniva chiamata in causa, se non altro per il coinvolgimento della Federazione dei Proprietari e, quindi, per la delicatezza (politica) delle 'cose' zaratine, oltre che per il fatto che i Redattori avevano voluto puntare l'attenzione soprattutto sugli aspetti storico-restaurativi e turistico-balneari, e visto anche che Vincenzo Civico (lui soprattutto) aveva 'sperimentato' per Zara una serie di attenzioni metodologiche non ancora poi così diffuse (come nel caso di uno Zoning molto serrato e univoco dal punto di vista della redazione degli elaborati).

In un lungo saggio, sempre edito su *Urbanistica*, [Ales]Sandro Molli compiva una sorta di accurata recensione/presentazione della *Relazione de' Il Piano Regolatore di Zara* edito da Borrelli, de' Paoli e Civico. Molli sottolineava, *in primis*, come le modalità di nascita e realizzazione del Piano zaratino fossero state eminentemente politiche, facendo sì che, corporativisticamente, si potesse contare sul concorso delle varie forze sindacali della città:

<sup>97</sup> Missiva del Soprintendente all'Arte Medievale e Moderna per le Marche e la Dalmazia, Pacchioni, alla Direzione Generale delle Antichità e Belle Arti del Ministero dell'Educazione Nazionale, del 16 giugno 1939 in Roma, ACS, AA.BB.AA, Divisione II, 1934-1940, b.14, prot.1478.

Nato dalla collaborazione delle varie Categorie Sindacali e delle principali forze economiche di Zara, che predisposero i necessari elementi di studio, il Piano Regolatore prese forma concreta per opera di nostri ben noti collaboratori, rappresentanti nel seno della Commissione di studio la Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati: l'avv. Giuseppe Borrelli de Andreis, che elaborò lo schema di Legge e del Regolamento, e l'ing. Arch. Paolo Rossi de' Paoli che, con la collaborazione dell'ing. Vincenzo Civico, compilò il Piano. La Federazione dei Proprietari di Case [Fabbricati], d'accordo con il Comune, pubblica ora i risultati di questa opera, che ha riscosso il più alto elogio delle Autorità cittadine<sup>98</sup>.

Il Recensore avanzava però subito una notazione 'metodologica' alla pubblicazione, per il fatto che «come Studiosi, potremmo fare il solo appunto che la planimetria generale avrebbe dovuto essere riprodotta in maggiori dimensioni, facilmente leggibile, sia pur con eventuale riduzione di dimensione di vedute fotografiche».

Più di tanto non si poteva dire, visto anche che i rapporti tra la Federazione dei Proprietari (FNFPF) e l'INU (Istituto Nazionale Urbanistica), di cui la rivista *Urbanistica* era emanazione, erano stati in quegli anni molto intensi, tanto che Enrico Parisi, Presidente dell'FNFPF in alternanza con Bernardo Attilio Genco, figurava, tra il 1934 e il 1937, nella «Giunta Direttiva» della stessa INU (dopo che negli anni precedenti la sezione FNFPF del Lazio e Sabina si era posta tra i «Fondatori» dell'Istituto). Una 'commistione', tra i Progettisti del Piano zaratino, l'INU e la Federazione dei Proprietari, che risultava pressoché inscindibile: nel 1937 Giuseppe Borrelli e Vincenzo Civico erano «Segretari» dell'INU, mentre entrambi, insieme a Paolo Rossi de' Paoli, facevano parte del «Comitato di Presidenza»; nel 1938, poi, anche Parisi entrava in quel «Comitato» (dove siedevano, peraltro già da anni, Gustavo Giovannoni e Marcello Piacentini), dopo essere stato membro della «Giunta Direttiva»<sup>99</sup>; Genco, per conto della Federazione FNFPF, era stato membro del «Consiglio generale» dell'INU dal 1934 al 1937, per poi rientrarvi nel 1940. Insomma, non è difficile affermare che il

<sup>98</sup> S. MOLLI, "Il Piano Regolatore di Zara", *Urbanistica* (Torino), 4, luglio-agosto, 1939, pp. 222-230.

<sup>99</sup> Cfr. [www.inu.it/giunte](http://www.inu.it/giunte), consultato nel febbraio 2012. Di orientamento: L. BESATI, "Contributi ad una Storia dell'INU (1930-1975)", in *Urbanisti italiani*, a cura dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, Roma, 1995.

Piano Regolatore di Zara era ‘nato’ anche all’interno dell’INU<sup>100</sup>, oltre che come emanazione attuativa della Federazione Nazionale dei Proprietari di Fabbricati come sottolineavano tutti: da qui l’estremo aggiornamento di metodologie, oltre che di ‘fini’, di quelle proposte elaborate a Roma per Zara. Sia Marcello Piacentini che Gustavo Giovannoni, d’altro canto, avevano rivestito importanti cariche all’interno dell’INU e anche la Federazione aveva ormai fatto propri alcuni principi direttivi del loro insegnamento: come nel caso del riferimento al «Diradamento» giovannoniano per il centro antico delle città, tanto che la Federazione da anni, in opposizione ai costruttori edilizi, si poneva in contrasto con gli abbattimenti radicali, criticando senza mezzi termini le operazioni di sventramento per bocca di Vincenzo Civico:

Vi è ora la moda di progettare o di proporre vaste demolizioni o sventramenti, sotto la specie di opere di risanamento. Demolizioni e sventramenti in massa, che spazzano via il cattivo ma anche il buono, che spesso non trovano rispondenza in effettive urgenti ragioni di igiene pubblica... molte volte improvvisate ed imbastite alla meglio per poter preparare una inaugurazione o fare un bel discorso<sup>101</sup>.

Molli era ben al corrente di tutto ciò e, dunque, la redazione del Piano di Zara, nato da «Tecnici della Federazione dei Proprietari» nel contempo membri degli Organi dirigenziali dell’INU, non poteva non riscuotere parole di plauso: «Crediamo utile ai nostri lettori estrarre alcune notizie da questa bella pubblicazione». L’analisi del Piano diventava, in definitiva, un vero e proprio momento di riflessione metodologica, soprattutto in riferimento ad uno strumento pianificatorio come quello zaratino, che aveva dovuto affrontare problemi completamente diversi rispetto a quelli che, di solito, gli Urbanisti erano chiamati a risolvere (Urbanesimo, industrializzazione, reti infrastrutturali, traffico, difficile rapporto di scollamento urbanistico tra centro antico e ampie periferie, ricerca di un’identità ‘corporativa’ alla città). Zara non soffriva di tutto ciò: non avendo un Contado non soffriva del fenomeno dell’Urbanesimo e l’incremento demografico era ben più che

<sup>100</sup> Alessandro Molli aveva seduto, per il triennio 1934-1936, nel “Consiglio Generale” dell’INU con Bernardo Attilio Genco, in rappresentanza dell’FNFPF, mentre Enrico Parisi figurava nella “Giunta Direttiva” (Borrelli e Civico sarebbero entrati nel triennio successivo): cfr. [www.inu.it/giunte](http://www.inu.it/giunte), consultato nel febbraio 2012.

<sup>101</sup> V. CIVICO, *Proprietà edilizia e Urbanistica italiana*, “Proprietà Edilizia Italiana. Organo della Federazione Nazionale Fascista dei Proprietari di Fabbricati”, 1934, p. 223.

contenibile, i sobborghi erano ben distribuiti, ben collegati e comunque non troppo vasti; la città antica aveva mantenuto una sua ben precisa fisionomia e non era stata sfigurata da sventramenti che richiedevano delicate ricuciture urbane; le reti fognaria e idrica erano state oggetto di interventi da poco tempo; l'economia, grazie alle facilitazioni governative, aveva trovato nuovi settori trainanti... Il Piano non poteva che essere migliorativo e dunque era possibile intervenire radicalmente nelle peraltro non troppo estese zone malsane della città antica con il «diradamento» invece che con gli «sventramenti» e pensare ad un deciso ridisegno di quartieri periferici nati senza un'identità precisa. Piuttosto, cercando una nuova 'vocazionalità' (corporativa) ad un centro che da Capitale regionale era stata declassata a Capoluogo della più piccola Provincia d'Italia, si individuava nel Turismo una nuova, sostanziosa, 'identità' economica, che si fondava, oltre che su aspetti naturali (mare, spiagge, pinete, passeggiate, relax), anche sulla Storia e i resti di una ricca stratificazione. Senza dimenticare che il valore politico della città restava fortissimo nei confronti della Dalmazia, le cui città, sotto il Regno di Jugoslavia, non vivevano certo di quella prosperità che invece caratterizzava Zara italiana (se non altro perché si dovevano confrontare con un massiccio fenomeno connesso all'Urbanesimo, l'immigrazione cioè dalla zone interne più povere della Bosnia e dell'Erzegovina, che creava non poche difficoltà). Molli sottolineava dunque come

la prima parte della pubblicazione comprende un cenno storico-artistico di questa città... che solo con la Civiltà romana ebbe l'inconfondibile impronta che le vicende dei secoli non riusciranno a sopprimere. Il Medio Evo, con le sue torri e campanili, chiese e case forti trasforma, ma non distrugge il suo volto romano: Venezia... la munisce contro le minacce del Turco, mediante l'opera dei suoi migliori architetti militari (Malatesta Baglioni, il Sanmicheli e lo Sforza Pallavicini) e la arricchisce con le sedi per le sue tipiche magistrature, mentre nobili e ricchi borghesi elevavano i loro edifici privati su modelli schiettamente veneziani. L'Ottocento, sotto il Dominio austriaco, creò caserme e masse edilizie in contrasto con la grazia e lo spirito che aleggiava nell'atmosfera urbana di Zara: abbattuta parte dei bastioni, smantellate le casematte, la città si aprì a vita nuova, ma senza quell'ordine e organicità che la moderna Urbanistica cerca di ridarle e mantenerle<sup>102</sup>.

<sup>102</sup> S. MOLLI, "Il Piano Regolatore di Zara...", cit., p. 222.

Molli aveva dunque identificato le parole chiave che avevano mosso i Progettisti, creando delle finalità ben precise: perdurante, «inconfondibile impronta romana», Venezianità, «grazia e spirito che aleggiano nell'atmosfera urbana», volontà di «ridare e mantenere» a Zara, attraverso l'Urbanistica, «ordine e organicità».

Per quanto riguardava il 'metodo' di quella moderna prassi progettuale dell'Urbanistica, intesa come disciplina scientifica, Molli sottolineava la paradigmaticità dell'approccio di Civico e Rossi de' Paoli:

la seconda parte della pubblicazione contiene gli elementi di studio del Piano Regolatore. E i dati geografici, geologici, meteorologici, demografici, le condizioni igieniche e sanitarie, lo stato dei servizi pubblici, del traffico e turismo, dell'agricoltura, dell'industria, del commercio, sono passati in rapida, concisa rassegna e formano un vero esempio del modo con cui il materiale per un Piano Regolatore ha da essere raccolto e vagliato.

Tra un dato e l'altro, e con un opportuno silenzio disinvolto, veniva notato che «nonostante Zara sia stata nel 1937 prima tra le province italiane per l'alta natalità (33.8 ‰, mentre la media del Regno è di 22.7 ‰), ha però un considerevole tasso di mortalità (16.8 ‰, mentre la media del Regno è 14.0 ‰), dovuto però all'esistenza di Istituto assistenziali ai quali accorrono abitanti d'oltre frontiera».

Se si poteva trovare una giustificazione a tutto ciò, più difficile restava il 'dato politico' riferito all'emigrazione, che allora – come sempre avviene in una Statistica politicamente 'mirata' – veniva 'mascherato' in una media che in sé non diceva nulla, calcolata da Molli su quanto presentato nella *Relazione*, poiché: «dal 1932 al 1938 l'incremento naturale è stato dell'11.7 ‰, quello migratore del 17.8 ‰», sulla base di un incremento di popolazione che in definitiva, mediamente, era stato di 352 persone all'anno (pari ad un irrisorio +1.79% su una popolazione residente media di 19685 abitanti; e addirittura un minore +1.66 sulla popolazione presente. E questo tenuto conto che gli alti indici di mortalità non avrebbero dovuto contare nelle statistiche cittadine, se davvero i morti fossero stati in gran parte Cittadini jugoslavi venuti a curarsi a Zara). Era chiaro perché si affermava che a Zara «il fenomeno dell'urbanesimo assume nei riguardi del Comune di Zara scarsa importanza» e non certo, come invece si

voleva far credere, perché «la popolazione è in prevalenza urbana essendo ristretta la zona rurale»<sup>103</sup>. Ma il dato sembrava smentire anche se Molli non lo diceva un luogo comune di natura politica: Zara italiana, almeno nel periodo 1931-1938 non aveva rappresentato per gli Italiani di Dalmazia un luogo nel quale trasferirsi per fuggire dal Regno di Jugoslavia, esattamente come i Croati di Zara non se ne erano andati dalla città. O la situazione migratoria si era ‘stabilizzata’ tra il 1920 e il 1921 (cosa impossibile, visto che non si ricordava un esodo così consistente di popolazione) oppure confrontando i dati dei due censimenti del 1931 e del 1921, si registrava, in dieci anni, un incremento di popolazione «presente» pari a 1549 unità (+8.32), e di popolazione «residente» pari a 1260 persone (+7%). Dati statistici di qualche rilevanza, ma che nei numeri concreti non significavano granché in un tempo così lungo (poco più di 150, o 125, persone all’anno). Insomma, mentre sembra che quel 34% di «Croati» registrati nel centro antico di Zara (ma nei sobborghi la percentuale era molto più alta) nel *Censimento* austriaco del 1910<sup>104</sup> continuasse a rimanere in città, il nuovo Piano Regolatore Generale procedeva su binari tutti ‘politici’, puntando ad una coesione della *Civitas* alla luce dei valori dell’Italianità romano-veneta; e ciò secondo una prassi dell’Urbanistica nazionalistica’.

<sup>103</sup> [BORRELLI DE ANDREIS, ROSSI DE' PAOLI e CIVICO], *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 16.

<sup>104</sup> Risulta molto difficile paragonare i dati del *Censimento* austriaco del 1910 con quello italiano del 1921 perché era completamente mutato il quadro di riferimento territoriale (si pensi solo che l’intera Circoscrizione di Zara contava nel 1910 una popolazione di circa 36.500 abitanti, mentre nel 1921 la Provincia si era così ridotta che nel Comune, che corrispondeva all’incirca alla Provincia stessa, venivano enumerati solo 16.650 residenti). Significativo è comunque il fatto che secondo le Statistiche ufficiali, nel 1940 su una popolazione di circa 24.000 abitanti (23601 presenti e 20672 residenti nel giugno del 1937), circa «20.000» si dichiarassero «Italiani» (oltre l’83%), mentre i Croati erano circa il 17% (in termini statistici non pochi dopo vent’anni di Regime, ma in numero ridotto se si considerano le quantità reali). Anche il ‘ballo’ delle cifre in questo caso non è affatto chiaro perché pare che alla fine del 1940 il comune di Zara superasse i 25.000 abitanti mentre l’intera Provincia ne contava circa 28.000 (uno scarto di poco in termini assoluti, ma assai significativo in relazione al trend demografico zaratino, come si era configurato, dove 1000 unità in eccesso o in difetto erano molte. Sulla questione resta utile: O. MILETA, *Popolazioni dell’Istria, Fiume, Zara e Dalmazia (1850-2002)* Trieste, 2005, pp. 171 e segg.). Comunque, niente di paragonabile agli oltre 12.000 Italiani immigrati in «Bolzano italiano» nel solo 1937-1938 su una iniziale popolazione tedesca di 40.000 abitanti, tanto da realizzare, in pochi anni, una completa trasformazione delle percentuali etnico-linguistiche in città.

che era comune in tutti gli Stati europei e che soprattutto nelle Colonie aveva elaborato modelli di vera e propria segregazione. Questo in Europa, fortunatamente, non avveniva e la prassi urbanistica, al di là dei suoi assunti più politici, intendeva comunque concretamente affrontare i problemi di tutta la popolazione con i sistemi più razionali. Dopo aver riassunto i punti salienti e delle analisi e anche delle previsioni di Piano, anche Molli soffermava la propria attenzione sul

risanamento dell'antico centro, che, pur essendo della massima importanza, non richiede grandi sventramenti, ma solo limitate demolizioni nelle zone peggiori, particolarmente negli interni degli isolati... Il piccone risanatore, abbattendo la case ove la mortalità fa strage, rispetta l'edilizia economicamente e staticamente non trascurabile<sup>105</sup>.

Un aspetto questo che rendeva evidente l'utilità dei censimenti operati dalla Federazione dei Proprietari, che permettevano così di operare chirurgicamente dove ce n'era bisogno davvero, con un notevole risparmio nell'opera complessiva. In una tale ottica «anche il problema della valorizzazione dei monumenti di Zara è pure di particolare importanza»<sup>106</sup> e, ancora una volta, Molli ripercorreva quanto detto nella *Relazione* edita.

Evidentemente, passati in rassegna gli interventi di sistemazione e ampliamento dei sobborghi, accennato alla nuova vocazione turistica di Zara (specie per Puntamica<sup>107</sup>), spese molte attenzioni per gli interventi 'chirurgici' previsti sull'antico centro e sull'intorno dei monumenti per valorizzarli, gli aspetti più innovativi del Piano risultavano adeguatamente sviscerati e restava solo un auspicio per la riunione dei «simboli delle tre grandi epoche della città: la Romana, la Veneta e la Fascista»<sup>108</sup>. Non ci si poteva aspettare molto di più da un 'amico'/collega dell'INU e quanto altro; ma forse si sarebbe potuto puntare ad una riflessione almeno metodologica un po' più affinata.

<sup>105</sup> S. MOLLI, "Il Piano Regolatore di Zara...", cit., pp. 228-229.

<sup>106</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 229.

<sup>107</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 227.

<sup>108</sup> IDEM, *Il Piano Regolatore di Zara...*, cit., p. 230.

3. 1942: *il nuovo Piano Regolatore Generale di Zara luce della recentissima annessione della «Dalmazia italiana». Un Piano 'territoriale' per la «grande Zara», «innovativo» e che va «additato» come modello in quanto redatto sulla base dei «lavori preparatori della nuova Legge Urbanistica Generale» (n.1150 del 1942) e «degli studi dell'Istituto Nazionale di Urbanistica per la nuova Legge»*

Nel 1942, sempre su *Urbanistica*, veniva dato l'annuncio di nuovi studi per Zara e le sue previsioni urbanistiche<sup>109</sup>: l'annessione *manu militari* di gran parte della Dalmazia aveva imposto un ripensamento territoriale di tutte le previsioni per la città che non si trovava ad essere più il Capoluogo della «più piccola Provincia d'Italia», ma, nuovamente, il Capoluogo di una Provincia ben più estesa<sup>110</sup>, e, soprattutto, il Capoluogo regionale, con effetti amministrativi e non più solo storico-culturali, dell'intera Dalmazia nell'ambito della Stato italiano. Riapriva la questione Civico che evidenziava come

la consulta Municipale ha esaminato e approvato, nelle sue ultime riunioni, un importante complesso di sistemazioni urbanistiche e opere pubbliche, opportunamente predisposto dal Comune in armonia alle direttive del Governatorato della Dalmazia per la migliore attrezzatura delle nostre nuove regioni. Tra le principali sistemazioni sono da segnalare il prolungamento del viale Malta, che servirà un nuovo quartiere di case popolari, otto delle quali già in corso di costruzione; il parziale rifacimento del parco Regina Elena ed il completo rinnovamento del giardino Regina Margherita; il ripristino dell'acquedotto del Botina; la sistemazione del Cimitero di Borgo

<sup>109</sup> [V. CIVICO], «Zara», *Urbanistica*, 2, marzo-aprile, 1942, p. 26.

<sup>110</sup> La nuova Provincia di Zara venne stabilita con l'istituzione del Governatorato della Dalmazia (secondo il Regio Decreto Legge n.452 del 18 maggio 1941 e poi sulla base di quanto stabilito dal Regio Decreto Legge n. 453 del 7 giugno 1941); mentre le isole di Cazza, Lagosta e Pelagosa passavano alla nuova Provincia di Spalato e l'isola di Sasseno alla giurisdizione di Cattaro, la Provincia di Zara risultava fortemente ingrandita comprendendo i centri di Bencovazzo (Benkovac), Bosavia (Božava), Chistagne (Kistanje), Eso Grande (Iž Veliki ovvero Iž Veli), Nona (Nin), Novegradi (Novigrad), Obrovazzo (Obrovac), Oltre (Preko), Sale (Sali), Scardona (Skradin), Sebenico, Selve (Silba), Stancovazzo (Stankovići), Stretto (Tijesho), Timeto di Zara (Smilčić), Vodizze (Vodice), Zara, Zaravecchia (Biograd), Zemonico (Zemunik), Zlarino (Zlarin). Cit. in: D. RODOGNO, *Il nuovo ordine mediterraneo*, Torino, 2003, p. 499.

Erizzo. Il Podestà ha poi riferito del nuovo Piano Regolatore, recentemente approvato dal Comitato Tecnico Amministrativo dal Governo della Dalmazia, piano che assicurerà il razionale sviluppo di Zara, chiamata alla importate funzione di Capitale della Dalmazia<sup>111</sup>,

facendo così della regione – com'era avvenuto per l'Agro Pontino o per le proposte per la Valle d'Aosta – un esempio della più aggiornata Disciplina, proprio in contemporanea all'emanazione della «Legge urbanistica» del 1942.

Toccava poi, nel giugno, all'annuncio, sempre dalle pagine di *Urbanistica*, delle previsioni per la strada «Litoranea della Dalmazia»<sup>112</sup>; e tutto ciò (in un sorta di espansione della visione funzionalista dell'Urbanistica che metteva proprio il traffico e i collegamenti al centro della progettazione), non poteva non avere una netta ricaduta, oltre che sui problemi dell'espansione urbana di Zara, anche su quelli, ad esempio, del coordinamento territoriale tra i vari Strumenti urbanistici (Piano Regionale, Piani Regolatori Generali), fino a toccare i temi della Conservazione paesaggistica<sup>113</sup> e dello sviluppo. Nulla però di 'calato dall'alto' rispetto alla realtà dalmata, perché quella dimensione «regionale» avrebbe potuto davvero rappresentare non solo un ampio conseguimento per l'Urbanistica nazionale (una nuova 'esperienza pilota' dopo tante disillusioni per il naufragio delle varie iniziative), ma, incentrandosi su un asse viario quale la Litoranea, sembrava riproporre le strutturazione delle antiche *viae publicae romanae* e dell'espansione dell'Urbanistica pianificata attraverso il sistema stradale (proprio come avevano fatto anticamente i Romani, ma come prevedevano, ora, anche i dettati dell'Urbanistica più moderna con i suoi studi sui flussi di traffico).

Un legame Storia/Contemporaneità che in Dalmazia, una terra di confine dall'«Italianità contesa», acquistava un ulteriore valore particolare non solo in nome dell'antica Civiltà romana, ma anche di quella Veneziana. Dunque, anche in queste scelte, al contempo modernissime e antiche, la Storia costituiva uno dei fulcri principali della celebrazione dell'Italianità

<sup>111</sup> [V. CIVICO], “Notiziario urbanistico. Zara”, *Urbanistica* (Torino), 2, marzo-aprile, 1942, p. 26.

<sup>112</sup> [V. CIVICO], “La litoranea della Dalmazia”, *Urbanistica*, 3, maggio-giugno, 1942, p. 26.

<sup>113</sup> Per Giovannoni urbanista, oltre che conservatore, si veda: F. VENTURA, “Attualità e problemi dell'Urbanistica giovannoniana”, in *Gustavo Giovannoni, “Vecchie città ed edilizia nuova”* (1931), a cura di F. Ventura, Milano, 1995.

dalmata e il Restauro dei nuclei veneti (con la loro Conservazione/valorizzazione) veniva a rappresentarne un aspetto imprescindibile (ciò valeva per Spalato, per Traù, per Sebenico, per Cattaro).

A enucleare i nuovi assunti informatori del Piano Regolatore Generale, ‘rivisto’ per la sua nuova dimensione territoriale, veniva chiamato, sempre dalle pagine di *Urbanistica* (all’interno della quale era parte del «Comitato di Presidenza» pur essendo uscito dalle cariche direttive dell’INU), Giuseppe Borrelli de Andreis che editava l’esplicativo “*Il nuovo Piano Regolatore di Zara, Capitale della Dalmazia*”<sup>114</sup>, esplicitando il fatto che «il problema del Piano Regolatore di Zara oggi si ripresenta sotto un nuovo aspetto e con ben più ampio orizzonte a seguito delle più alte e importanti funzioni di Capitale della Dalmazia assegnate alla nobilissima città adriatica».

La continuità con lo strumento approntato precedentemente risultava indubbia:

Un nuovo Piano Regolatore veniva prospettato fin dal 1936 dal podestà Salghetti-Drioli con una singolare chiarezza di impostazione e larghezza di vedute... Poi veniva alla luce il Piano Regolatore del 1938, elaborato dall’ing.arch. Paolo Rossi de’ Paoli con la collaborazione dell’ing. Vincenzo Civico. Questo Piano, approvato dal Consiglio Superiore dei LL.PP. nel 1939 riuscì un pregevole esempio di sistemazione urbanistica di centro storico-artistico di media grandezza, in fase di sviluppo con funzione di Capoluogo di Provincia. Nuovi gloriosi eventi [la conquista della Dalmazia]... elevavano però Zara dalle funzioni di semplice Capoluogo di Provincia a quelle ben più alte ed importanti di Capitale politica e morale di tutto il territorio che si affaccia sull’altra sponda dell’Adriatico e delle isole che lo fronteggiano. Il Piano Regolatore redatto nel 1938 si palesava subito inadeguato di fronte alla nuova situazione, e una profonda revisione, se non una diversa impostazione dell’originario programma urbanistico della città e si imponeva come una urgente, imperiosa necessità. Il podestà Salghetti Drioli deliberava di porre subito allo studio la elaborazione di un più vasto e adeguato disegno urbanistico di sistemazione e ampliamento della città, seguendo le alte direttive, soprattutto d’ordine politico, tracciate dal Governatore della Dalmazia [Bastianini]<sup>115</sup>.

<sup>114</sup> G. BORRELLI DE ANDREIS, “Il nuovo Piano Regolatore di Zara, Capitale della Dalmazia”, *Urbanistica*, 4, luglio-agosto, 1942, pp. 7-14.

<sup>115</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 7.

E il nuovo Piano Regolatore impostato, dunque, anche su nuove «alte direttive soprattutto d'ordine politico» era stato affidato sempre a Rossi de' Paoli: «il compito di rivedere e aggiornare il Piano Regolatore del 1938 è stato opportunamente affidato allo stesso Progettista e il nuovo elaborato ha riportato la piena approvazione del “Comitato Tecnico Amministrativo” del Governo della Dalmazia»<sup>116</sup>.

Affermava Borrelli de Andreis, del resto, che i due Piani si ponevano in stretta continuità («poiché nello schema del 1938 erano già contenuti i germi e le premesse per una più alta funzione e per un più ampio sviluppo di tutto l'organismo cittadino nel quadro dell'intero territorio dalmata»); cosa che, salvo per qualche direttrice stradale di collegamento tra quelle diverse che venivano dalla Jugoslavia, sinceramente dalla *Relazione* del 1938 non sembrava (che, anzi, il Piano sembrava voler in qualche modo rimarcare una alterità di Zara rispetto al territorio che la circondava).

La differenza fondamentale fra i due Piani è costituita dalla progettazione di una zona di ampliamento a carattere unitario comprendente tutto il territorio esteso da Puntamica a Borgo Erizzo, con la eliminazione delle soluzioni di continuità rappresentata dalle varie zone militari, oggi restituite al pieno respiro della città in seguito all'ampliamento del retroterra, che la soffocava in angusti ed ingiusti limiti. In particolare Borgo Erizzo, che nel Piano del 1938 manteneva il carattere di borgata rurale viene destinato a zona di ampliamento cittadino. Così, tutte le zone di sviluppo vengono portate il più possibile a contatto o in vicinanza del mare, in modo che esso possa essere goduto da ogni quartiere della città, accentuando così le tipiche caratteristiche marine e veneziane della città.

Il mare faceva parte, dunque, della «Venezianità» di Zara e anche per quanto riguardava i nuovi quartieri

a quelli previsti dal Piano 1938 (Ceraria, Barcagno, quartiere tra la città vecchia e Borgo Erizzo) da una parte, si aggiunge, come si è accennato, quello di Borgo Erizzo, con funzioni di quartiere di carattere residenziale anziché agricolo, mentre dall'altra si dà maggior importanza a quello di Puntamica, come centro balneario e si provvede specialmente ad ampliare in modo radicale il quartiere tra la città vecchia e Borgo Erizzo. Questo quartiere, accresciuto da tutte

<sup>116</sup> Ibid.

le zone militari ora rese libere da vincolo, accoglierà il centro studi della città, avrà un ampio viale che collega il porto della Valle dei Ghisi col mare aperto (Canale di Zara) e sarà collegato con la città vecchia da una nuova strada che attraversa il parco Regina Elena e specialmente [sul lato Sud oltre la Fossa] da un grandioso Lungomare, che continua la vecchia riva Vittorio Emanuele e prosegue la imponente palazzata<sup>117</sup>.

Sembrava poca cosa e invece dalla rappresentazione grafica in alzato delle previsioni («Come apparirà la città dal mare a Piano Regolatore attuato. Notare la nuova palazzata in prosecuzione della esistente riva Vittorio Emanuele»<sup>118</sup>), quella «Palazzata» veniva a costituire, nel fronte Sud della città sul Canale di Zara, un nuovo, imponente prospetto urbano di svariati chilometri fino ad arrivare a Borgo Erizzo, la cui destinazione era stata completamente ripensata (da sobborgo a zona residenziale, integrante della città dove si prevedeva di alloggiare, ad esempio, buona parte del ceto amministrativo che sarebbe giunto a Zara, visto il nuovo ruolo di essa). Ma allora bisognava pensare anche ad un ‘nuovo’ Borgo Erizzo:

con la destinazione di Borgo Erizzo al futuro ampliamento residenziale della città, si è presentata la necessità di alloggiare in modo più razionale e adatto alla popolazione rurale che in esso vi abita. Si è pertanto progettato un quartiere rurale, o meglio una borgata rurale, ad Est dell’attuale Borgo Erizzo, in posizione bene esposta, vicino agli orti che si ritiene utile mantenere, vicino altresì alla zona agraria, vicino, anche, all’attuale sua sede, ma staccato nettamente da questa, in contatto colla città, ma al di fuori di essa, secondo un sano concetto urbanistico<sup>119</sup>.

Una chiara definizione, con relativa applicazione progettuale, di quello che si intendeva, nella moderna concezione urbanistica, per «borgata rurale».

Queste le prerogative generali del nuovo Piano, i cui assunti metodologici funzionalisti restavano comunque sempre gli stessi. A partire, ovviamente, dallo studio della Viabilità, che, nella previsione di una Zara connessa ad un territorio ora molto più vasto – oltre alla Dalmazia intera – avrebbe visto

<sup>117</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 10.

<sup>118</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 9.

<sup>119</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 11.

notevolmente aumentato il proprio traffico. Insomma lo schema del traffico si era dovuto ristudiare sulla base delle nuove esigenze che si ventilavano:

Per ciò che riguarda lo schema viario, si mantiene l'importanza data alle radiali di penetrazione in città, e data la estensione che acquista la città nel senso della lunghezza, si dà particolare importanza alle longitudinali di collegamento specialmente a quella che da Borgo Erizzo, lambendo la nuova Zona Industriale attraversa Ceraria e Bargagno, raggiunge l'Idroscalo e prosegue per Puntamica. Questa strada assume particolare importanza per il drenaggio del traffico, che dal retroterra verrà condotto a Zara per la Strada Orientale Zaratina. Traffico che viene anche incanalato con due radiali, quasi parallele e longitudinali, e portato direttamente alla città vecchia e al Porto. Si ha, in tal modo, uno smistamento di traffici netto e inconfondibile<sup>120</sup>.

Il nuovo asse della 'grande Zara', parallelamente alla riva Nord del braccio di mare detto Porto di Zara, creava una sorta di circonvallazione veloce che connetteva tutti i principali sobborghi, sulla base di un concetto di attraversamento veloce della città che animava pressoché tutti i progetti urbani improntati ai criteri dell'Urbanistica funzionalista (che era quanto era stato previsto anche per Pola dal Piano Lenzi<sup>121</sup>).

Ma gli effetti dell'ampliamento territoriale, si sarebbero imposti, secondo le previsioni, anche sulle infrastrutture produttive della città, che avrebbe assunto rilevanza regionale:

Il Piano del 1938 prevedeva poco per il Porto, nulla per la Zona Industriale: le risorse limitate della città non rendevano necessaria alcuna sistemazione speciale, né facevano prevedere possibilità di attrezzatura migliore di quella esistente. La situazione è ora radicalmente cambiata, specialmente per il Porto, che [già] in pochissimi mesi [dopo la conquista della Dalmazia] è venuto ad assumere importanza del tutto particolare. Si prevede perciò la sistemazione del Porto con l'attrezzatura della Valle dei Ghisi, ora quasi inutilizzata, in cui

<sup>120</sup> IDEM, "Il nuovo Piano Regolatore...", cit., p. 10.

<sup>121</sup> Si veda il mio F. CANALI, "Architettura del Moderno nell'Istria italiana (1922-1942). Luigi e Gaspare Lenzi per il Piano Regolatore di Pola (1935-1939): dal G.U.R. alle vicende di un Piano Regolatore esemplare, «difficile... ma egregiamente risolto» tra Urbanistica razionalista, «diradamento» giovannoniano e progettazione 'estetica' piacentiniana", *Quaderni*, vol. XIV, CRSR, 2003, pp. 345-411.

troverà sede tutto il Porto Industriale. A tale scopo si è prevista la costruzione di magazzini sul fondo dell'insenatura, la trasformazione del ponte apribile con un'attrezzatura moderna che ne permetta i rapidi movimenti e la sistemazione di tutte le zone circostanti per le varie complesse necessità del Porto stesso. Il Porto attuale, antistante il ponte, dovrà venire esclusivamente adibito a Porto passeggeri. Sulla banchina Nord è stata prevista la Capitaneria di Porto.

Ancora più complesse le previsioni per la Zona Industriale perché

sebbene allo stato dei fatti non si possa precedere per Zara una concreto programma e avere quindi la misura delle necessità future, tuttavia si è destinata un'ampia area, in prossimità del Porto ed in facile collegamento con esso fuori dall'abitato. Ad essa si potrà accedere facilmente senza alcun intralcio dei traffici urbani sia dal porto che dal retroterra<sup>122</sup>.

Si trattava, ovviamente, di sonori mutamenti rispetto alle previsioni del 1938: soprattutto perché quell'inserimento del Porto Industriale vicino alla città, sembrava se non definitivamente far tramontare, perlomeno fortemente deprimere, la 'vocazione turistica' che invece era il perno 'corporativo' del Piano precedente (certo la Puntamica balneare restava abbastanza lontana, ma era proprio la città vecchia che avrebbe 'goduto' di un viavai di navi merci non certo allettante per un turista. Ma soprattutto, il nuovo Porto sarebbe sorto in vista della città vecchia...).

Per quanto riguardava, invece, l'antico centro,

il Piano di sistemazione interna è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al Piano del 1938, impostato su tre punti fondamentali: diradamento, risanamento, valorizzazione monumentale...

In particolare, dato il carattere nettamente artistico, oltre che storico, della città... molto opportunamente è stata prevista l'applicazione del metodo del "Diradamento"... per la messa in valore di edifici e complessi monumentali testimoni della secolare Civiltà italiana nell'altra sponda dell'Adriatico... fornendone un documento murale... E questo [resta] uno degli aspetti più importanti, più attuali del Piano Regolatore di Zara<sup>123</sup>,

<sup>122</sup> BORRELLI DE ANDREIS, "Il nuovo Piano Regolatore...", cit., p. 11.

<sup>123</sup> Ibid.

visto che quel «Diradamento» («eliminando gli elementi edilizi peggiori, aprendo larghi e piazzette a verde, restaurando gli edifici che ne sono degni»<sup>124</sup>) ispirato all'insegnamento di Gustavo Giovannoni, anche se ormai adottato in numerosissimi casi urbanistici in Italia, restava comunque una modalità urbanistica «tipicamente italiana».

Non cambiava nulla rispetto alle previsioni del 1938, ma tra i numerosi interventi prospettati diventava ora gerarchicamente rilevante – e dunque da attuare prima di tutti gli altri – quello connesso alla ridefinizione urbanistica del ‘Cardo’ urbano, l’asse «congiungente Porto [a Nord]-riva Vittorio Emanuele» [a Sud, tagliando trasversalmente l’antico nucleo], sul quale si ponevano, in tangenza, il nucleo della Cattedrale e il ‘sistema delle doppie piazze’, piazza delle Erbe, riprogettata, e piazza Laurana [affacciata a Sud sulla riva Vittorio Emanuele].

Necessario di considerare particolarmente il complesso di piazza delle Erbe e piazza Laurana, che è il centro monumentale della città... Il complesso presenta [purtroppo anche] edifici che immiseriscono quello che può divenire, con accorta opera urbanistica e architettonica, uno dei centri monumentali più belli e significativi tra i tanti che le città d’Italia offrono all’ammirazione del mondo intero. Il nuovo Piano Regolatore, così come quello del 1938, completa opportunamente la sistemazione a carattere monumentale della piazza delle Erbe, completata con nuovi degni edifici armonizzati con quelli da rispettare, riquadrata da porticati a loggia e aperta sul mare con una platea ornata, come a Venezia, di due grandi colonne. È questa un’opera di grandezza che Zara merita, per la sua fede italianissima, per il suo passato glorioso<sup>125</sup>.

Dopo tanti assunti funzionalistici la Politica rientrava nelle previsioni Piano con grande rilevanza, facendo della Storia il cardine della sua ragion d’essere (e, non a caso, tralasciando, questa volta, ogni considerazione demografica. Del resto, la Storia, con maggiore o minore affezione, restava comunque quella e forse costituiva l’unico legante identitario per una città invece etnicamente articolata. Anche se poi ognuno la poteva leggere con valutazioni molto diverse in riferimento al presente... E il Piano e i suoi Redattori certo non ‘peccavano di ambiguità’, al proposito). Piuttosto

<sup>124</sup> Ibid.

<sup>125</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 12.

la sola innovazione – per quanto riguarda il nucleo esistente – rispetto al Piano del 1938, è costituita dalla valorizzazione della porta Terraferma e di tutti i bastioni orientali della città con la riapertura del fossato sotto le mura... Tale canale, oltre a valorizzare i bastioni, creerà un ambiente pittoresco di carattere veneziano<sup>126</sup>.

La questione era annosa, si era trascinata con proposte diverse, e interessava anche i caratteri, tutti politici, di quella “Venezianità” di Zara<sup>127</sup> che ora veniva addirittura riproposta, ma, finalmente, sembrava aver trovato una propria concertazione. Ma, soprattutto

quel fossato che assumerà le funzioni di canale di congiungimento tra il mare aperto e il porto industriale... ha anche lo scopo di dare una rapida – anche se limitata alle piccole imbarcazioni – comunicazione dal porto industriale al mare aperto e di facilitare il flusso delle acque di questo in quello, onde rendere l’acqua di valle dei Ghisimeni ferma e stagnante<sup>128</sup>.

Sembrava un aspetto anche questo ‘da poco’ rispetto alla generale configurazione urbanistica della città, dettata soprattutto da esigenze funzionali alle quali l’Urbanistica moderna era molto ‘sensibile’ (il problema del traffico, anche se questa volta ‘marino’ di piccole imbarcazioni. Ma poi cosa sarebbe successo, a livello ‘eco-sistemico’ con quel nuovo «flusso delle acque»?). Si trattava piuttosto, a livello concettuale, di una sonora trasformazione: la Penisola di Zara da penisola veniva trasformata in un’isola, staccata dalla terraferma. Probabilmente la Soprintendenza avrebbe avuto da ridire su questo aspetto, se si fosse avviato l’*iter* approvativo che la Guerra invece di lì a poco avrebbe interrotto.

Andavano poi sottolineate, secondo Borrelli, le novità disciplinari dello Strumento urbanistico di Zara (e non erano poche).

1. La nuova riedizione del Piano permetteva a Borrelli de Andreis di esprimere qualche utile precisazione metodologica (quelle che, in sostanza erano mancate ad Alessandro Molli). Come quella riferita alla centralità

<sup>126</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 11.

<sup>127</sup> Si veda il mio F. CANALI, “Architettura e città nella Dalmazia italiana (1922-1943). Zara e il restauro del Patrimonio monumentale... Parte seconda: Le mura veneziane di Zara, dall’attenzione storiografica... alla difficile tutela monumentale...”, cit.

<sup>128</sup> BORRELLI DE ANDREIS, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 11.

del Piano Regolatore Generale, inteso come unico strumento di vera pianificazione del territorio rispetto alle previsioni di altri Enti (si pensi solo alle iniziative a carattere territoriale del Genio Civile o a certe direttive della Politica); e si trattava di una ‘centralità’, che la recentissima Legge Urbanistica [1150 del 1942] sottolineava. Proprio la continuità tra le previsioni del Piano del 1938 e quello rivisto nel 1942 dimostrava, infatti, la validità dello Strumento:

I Piani Regolatori, quando siano concepiti in una sintesi organica che abbracci le esigenze attuali e quelle future, possono costituire strumenti efficacissimi di assetto e di sviluppo della città, non soltanto nella consistenza attuale e nelle fasi di immediato sviluppo, ma anche nelle fasi future di successivi incrementi e di esigenze anche improvvise e imprevedibili. È, in sostanza, soltanto la sana ossatura urbanistica quella che conta: quella ossatura, che può e deve assicurare la stabilità del Piano, rendendo così in pratica attuabile il fondamentale concetto, seguito dalla nostra Legislazione più recente e definitivamente sancito nella nuova Legge Urbanistica [1150 del 1942], della durata illimitata del Piano Regolatore Generale e della sua insuscettibilità di varianti, di quelle varianti che tanto danno hanno sempre arrecato così alla economia pubblica come a quella privata<sup>129</sup>.

Un tema caro, questo a Borrelli che aveva curato questa parte sia per il primo Piano che certamente anche per il secondo. Quindi «per la parte tecnico-urbanistica» le novità stavano in una «diversa e più profonda impostazione riguardante la disciplina giuridico-urbanistica» che sicuramente aveva curato lo stesso Recensore:

il nuovo Piano Regolatore ha mantenuto inalterata la organica, quadrata, equilibrata struttura fondamentale del Piano primitivo del 1938, ma una diversa e più profonda impostazione è stata data alla parte riguardante la disciplina giuridico-amministrativa. Le proposte di provvedimenti legislativi, che a tal fine sono state elaborate ed inviate alla superiore approvazione, sono state ispirate ai più recenti orientamenti della nostra Legislazione in materia e si inquadrano armonicamente – interessante esempio *ante litteram* – nei concetti scaturiti dai laboriosi studi compiuti sia dagli organi statali, sia

<sup>129</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 7.

dall'Istituto Nazionale di Urbanistica per la elaborazione del disegno della nuova Legge Urbanistica, approvato recentemente dalla "Commissione della Camera dei Fasci e delle Corporazioni" [ex Camera dei Deputati]<sup>130</sup>.

## Infatti

Per la prima volta nella nostra Legislazione si introdurrebbe il principio della 'invariabilità del Piano'... Così, il Piano Regolatore di Zara, avente vigore a tempo indeterminato, chiaramente definito nel suo contenuto tecnico e nei suoi effetti giuridici limitati all'obbligo di osservare, nelle costruzioni e ricostruzioni, le linee e le prescrizioni di Zona che vi sono indicate, è dichiarato insuscettibile di Variante, se non attraverso la preventiva autorizzazione del Ministero dei LL.PP., da concedersi, sentito il parere del Comitato Tecnico Amministrativo della Dalmazia, in vista di ragioni che determinano la totale o parziale inattuabilità del Piano... E quello della 'invariabilità del Piano' costituisce uno dei canoni fondamentali della moderna Scienza urbanistica.

Poteva sembrare un 'tecnicismo giuridico', ma l'aspetto connesso alla difficoltà di porre Varianti al Piano, se non riavviando tutto l'*iter* ministeriale e per giunta solo per ragioni «che determinano la totale o parziale inattuabilità del Piano», costituiva invece un aspetto di grande novità, perché 'legava le mani', nell'avvenire, a gruppi di potere che, attraverso una contrattazione politica locale, avessero cercato di far cambiare certi aspetti, ritenuti loro sfavorevoli, contenuti nel Piano stesso. E, appoggiando un tale *Regolamento*, anche il Podestà di Zara dimostrava una grande serietà procedurale. In più, veniva affrontato anche il grave problema della 'scadenza del Piano':

decorso il termine massimo di 10 anni... decadono gli effetti del Piano per la parte in cui non abbia avuto attuazione, evitando così i gravissimi inconvenienti di quelle proroghe a ripetizione, che tanto danno arrecano alla economia generale e, in special modo, a quella privata, paralizzando a tempo indeterminato ogni attività di miglioramento e di aggiornamento degli immobili colpiti dal vincolo...  
Altra innovazione importante proposta è quella di escludere ogni

<sup>130</sup> IDEM, "Il nuovo Piano Regolatore...", cit., pp. 12-13.

possibilità di proroga della validità anche dei Piani Particolareggiati alla scadenza del termine massimo dei 10 anni per essi stabilito... quindi, nello schema proposto sono state particolarmente curate le disposizioni relative alla formazione dei Comparti, alla sistemazione dei Beni demaniali e di interesse pubblico, alle opere di trasformazione e di risanamento, coattive e volontarie, e al divieto di lottizzazione di terreni a scopo edilizio prima della approvazione del Piano Particolareggiato<sup>131</sup>.

Borrelli non lo sottolineava, ma anche per molti passaggi l'adesione alla nuovissima Legge Urbanistica italiana (conosciuta, attraverso i dibattiti, in anteprima) emergeva in tutta la sua novità, come nel caso della previsione dei «Comparti edilizi», facendo dunque del Piano approntato per Zara uno strumento estremamente innovativo e aggiornato, quanti ben pochi altri.

Sempre per gli ambiti giuridici e normativi, Borrelli aveva curato una serie di ulteriori altri aspetti all'interno del nuovo *Regolamento* proposto, quali

la facoltà di espropriare in conseguenza della approvazione del Piano Regolatore... sulla base dei lavori preparatori della nuova Legge Urbanistica generale... l'indennità di espropriazione... la disciplina dell'attività edilizia, che deve essere spiegata in perfetta aderenza e conformità alle prescrizioni del Piano Regolatore... pena la sospensione o la demolizione delle opere... Disposizioni relative al rilascio delle licenze di costruzione, alla responsabilità comune del Committente e dell'Assuntore dei lavori, ai poteri del Podestà per la vigilanza sulle costruzioni.

Tutti aspetti oggi ritenuti ovvi, ma che allora si affacciavano per la prima volta sulla scena urbanistica nazionale e che a Zara avevano trovato immediato inserimento all'interno delle previsioni del nuovo Piano. In più, per rendere concreta la possibilità di attuazione del «risanamento» dell'antico centro zaratino – sulla base di una politica concordata con la Federazione dei Proprietari di Fabbricati – si prevedeva

di non trascurabile importanza, la predisposizione di uno schema di Regolamento per la concessione dei contributi comunali ai privati per la esecuzione di opere di risanamento igienico ed edilizio;

<sup>131</sup> IDEM, «Il nuovo Piano Regolatore...», cit., p. 13.

Regolamento che ha perfezionato quanto si è analogamente fatto per il riordino e il risanamento di altri centri a carattere storico-artistico<sup>132</sup>.

2. Decisamente positivo per Borrelli era poi il fatto che il nuovo Strumento urbanistico, nonostante fosse destinato

alla “più grande” Zara, è riuscito un elaborato... sobrio ed equilibrato... senza esagerazioni, magniloquenze e borsa retorica... Il nuovo Piano Regolatore costituisce un esempio di... castigatezza urbanistica, che va lodato e additato specialmente in quanto si approssima il momento in cui l’Urbanistica italiana, con l’entrata in vigore della nuova Legge, sarà chiamata a dare piena misura delle sue possibilità e delle sue capacità<sup>133</sup>.

3. C’era poi un ulteriore aspetto che trapelava dalla nuova proposta per il Piano Regolatore Generale di Zara: poteva sembrare un mero ‘tecnicismo’, ma nella concretezza delle cose non si trattava solo di quello (perché poi dalla previsione generale si passava alle prospettive applicative di essa). Una vera e propria concezione ‘d’Avanguardia’ di quello strumento pianificatorio approntato si mostrava anche dal punto di vista dell’approccio metodologico: De Rossi (e Civico) aveva redatto, infatti, uno dei primi esempi – anche per questo *Urbanistica* dedicava tanta attenzione a quel Piano – nei quali, sulla base dei principi dell’Urbanistica ‘funzionalista’, venivano adottati i segni grafici univoci e convenzionali «proposti dall’Istituto Nazionale di Urbanistica»<sup>134</sup> per l’identificazione dello Zoning urbano (la precedente esperienza del Gruppo Urbanisti Romani non era passata invano e, anzi, aveva ormai ‘fatto Scuola’ forse anche attraverso il Piano di Pola<sup>135</sup>): non erano molti i casi in cui tutto ciò avveniva in modo sistematico e organico. In questo caso, però, non si trattava più di «segni» scelti da un «Gruppo» pur aggiornato e meticoloso, ma da uno degli Enti, come l’INU,

<sup>132</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 14.

<sup>133</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 7.

<sup>134</sup> “Zara. Planimetria generale delle opere di Piano Regolatore (secondo i segni grafici proposti dall’Istituto Nazionale di Urbanistica)”, in BORRELLI DE ANDREIS, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 8.

<sup>135</sup> Si veda il mio F. CANALI, “Architettura del Moderno nell’Istria italiana (1922-1942). Luigi e Gaspare Lenzi per il Piano Regolatore di Pola (1935-1939)...”, cit.

preposti all'elaborazione di direttive scientifico-disciplinari, poi fatte proprie dalla Legislazione. Infatti

È anche da segnalare che nel progetto del nuovo Piano Regolatore sono stati per la prima volta adottati i segni grafici convenzionali elaborati e proposti dall'Istituto Nazionale di Urbanistica. Tale adozione è valsa a dimostrare, tra l'altro, la efficacia rappresentativa e la praticità dei segni convenzionali suddetti ed è pertanto da auspicare che essi trovino tra le Amministrazioni e i Tecnici una più larga diffusione<sup>136</sup>.

Concetto poi ulteriormente ribadito e specificato:

la nuova disciplina del Piano è completata da un *Regolamento* per l'attuazione, le cui norme sono ispirate, specialmente per quanto riguarda la tipologia delle classi edilizie, alle conclusioni alle quali è pervenuto l'Istituto Nazionale di Urbanistica, dopo accurati e ponderati studi, i cui risultati sono stati riassunti nelle proposte per i segni grafici convenzionali di Piano Regolatore<sup>137</sup>.

E tali «classi edilizie», comprendendo sia aspetti descrittivi che attuativi, risultavano ben specificate, in apposite “tavole tematiche” sia in riferimento alla generale Zonizzazione («Planimetria generale delle destinazioni di Zona»<sup>138</sup>); sia nella «Planimetria generale del piano di sistemazione del nucleo centrale» [storico] («Città vecchia; Edifici monumentali; Edifici pubblici; Verde pubblico; Verde privato; Demolizione; Demolizione e Ricostruzione; Nuove Costruzioni»)<sup>139</sup>. Ancora, dunque, una ennesima ‘paradigmaticità’ del nuovo Strumento urbanistico zaratino.

Il nuovo Piano si ergeva, insomma, in tutta la sua peculiarità, alla luce dei suoi fondamenti informativi legati ad un'Urbanistica ‘nazionalista’, innervata dalle più aggiornate conquiste disciplinari italiane e internazionali. Nelle sue previsioni, ma soprattutto nei suoi metodi scientifici, si trattava dunque di un buon Piano, di ‘ultima generazione’ tra quelli funzionalisti ma senza dimenticare gli assunti del ‘Disegno urbano’ estetico. Tra i migliori

<sup>136</sup> BORRELLI DE ANDREIS, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 7 n. 1.

<sup>137</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 14.

<sup>138</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 9. Purtroppo, le destinazioni funzionali non risultano leggibili.

<sup>139</sup> IDEM, “Il nuovo Piano Regolatore...”, cit., p. 11.

di quel periodo. Questa volta, però, rispetto al 1938, le speranze sarebbero state deluse: ci avrebbe pensato la Guerra, e non le beghe di palazzo, ad interrompere tutti i sogni di una Pianificazione finalmente moderna e matura... Ma, soprattutto, ci avrebbero pensato i devastanti bombardamenti alleati che colpirono la città nel 1943<sup>140</sup>, distruggendo proprio gran parte del suo antico centro che tante attenzioni aveva ricevuto dagli Strumenti pianificatori italiani.

<sup>140</sup> A seguito di più di 50 attacchi aerei alleati, il 90% degli edifici venne distrutto; le truppe jugoslave, entrate a Zara nel novembre del 1944, si trovarono di fronte ad una città quasi completamente abbandonata dai suoi abitanti e in rovina. Anche i successivi metodi e i principi della Ricostruzione jugoslava dell'antico centro zaratino costituiscono una interessante pagina di Storia urbanistica (dopo che la città era entrata a far parte ufficialmente della Repubblica Socialista Federativa di Jugoslavia nel 1947).

## SAŽETAK

### *NOVI PLANOVİ UREĐENJA PROSTORA U „TALIJANSKIM GRADOVI-MA“ ISTOČNOG JADRANA (1922.-1943.)*

Posebni uvjeti koji su vladali u Zadru između 1920. i 1943. doveli su do donošenja čak dvaju Općih planova uređenja prostora, prvog 1938., a drugog 1942., uslijed novonastalih potreba u roku od svega nekoliko godina (od prijašnjeg glavnog mjesta „najmanje talijanske provincije“, grad je 1941. postao upravno središte cijele Dalmacije). Obadva su ova Plana, međusobno usko povezana ideološkim i političkim kontinuitetom (u znaku iste talijano-centrične ‘nacionalističke urbanistike’), izrađena na temeljima najnovijih tendencija u prostornom planiranju, uz poštivanje načela međunarodne funkcionalističke urbanistike, rješenjima o „razrijeđivanju“ povijesne jezgre Gustava Giovannonija i postavkama iz „Estetskog plana“ Marcella Piacentinija. Plan su izradili nekolicina rimskih urbanista (arhitekt Paolo Possi de Paoli, inženjer Vincenzo Civico i odvjetnik Giuseppe Borelli de Andreis) koji su bili veoma upućeni u tu materiju sa znanstvenog gledišta, ali i uključeni u rad nekih državnih ustanova koja su promišljala razvoj prostornog planiranja (Državni zavod za urbanistiku – INU), u konkretnom savjetovanju zadarske gradske uprave (kao u slučaju Državnog saveza vlasnika zgrada) te u izdavanju specijaliziranog časopisa *Urbanistika*. Upravo je taj list pravovremeno navijestio nova načela prostornog planiranja u Zadru, zbog paradigmatškog metodološkog pristupa i prijevremene primjene propisa Urbanističkog zakona iz 1942.

## POVZETEK

### *NOVI INFRASTRUKTURNI PROGRAMI „ITALIJANSKIH MESTI“ V VZHODNEM JADRANU (1922-1943)*

Posebni pogoji Zadra, med leti 1920 in 1943, vodijo k oblikovanju dveh infrastrukturnih programov: enega leta 1938 in drugega leta 1942. Ustvarjena sta bila na podlagi preoblikovanih mestnih potreb (prehod iz glavnega mesta “najmanjše italijanske province” v regionalno prestolnico Dalmacije po letu 1941). Oba načrta umeščena v ideološki in politični kontinuiteti

(v imenu italo-centričnega “narodnega urbanizma”) sta bila pripravljena na podlagi ažurirane disciplinarne rahločutnosti. Pozorna tako na zahteve mednarodnega funkcionalističnega urbanizma, kot na rešitve “Redčenja” antičnega središča Gustava Giovannonija ter na primere za “estetski Program” Marcella Piacentinija. Načrtovalci so bili rimljanski urbanisti (arhitekt Paolo Rossi de' Paoli, inženir Vincenzo Civico in odvetnik Jožef Borrelli de Andreis) ne samo posebej občutljivi z vidika znanosti, ampak tudi udeleženi pri nekaterih nacionalnih organih vključenih v disciplinske razmisleke (na primer Državni Urbanistični Inštitut), v praktične nasvete Podesteriji v Zadru (kot v primeru Nacionalnega združenja za lastnike stavb), v pripravo časopisa kot je *Urbanistica*, ki kar ni presenetljivo je takoj signaliziral novo načrtovanje Zadra, za svoje paradigmatske in metodološke predpostavke, zlasti njene uporabe ki pred svojim časom narekuje razvoj Urbanističnega zakona leta 1942.