

L'EVOLUZIONE URBANA E TERRITORIALE DI CAORLE

L'evoluzione urbana di una città è sempre da rapportare alle risorse del suo territorio ed al tipo di società che le ha governate.

Ogni sistema urbano dunque si genera e si sviluppa a seconda delle particolari condizioni storiche, antropologiche ed ambientali offerte dal luogo.

Ciò soprattutto in un sistema lagunare, dove il rapporto fra città e territorio è caratterizzato da uno stretto legame fra terra ed acqua che condiziona decisamente l'impostazione e la crescita di ogni attività economica ed insediativa.

La fittissima rete fluviale, che collega i vari centri lagunari e la terraferma con il mare, garantisce la formazione di un ottimale sistema di comunicazione e di trasporto e costituisce il presupposto fondamentale per lo sviluppo di un'economia commerciale.

Anche lo stesso assetto urbano della città lagunare è organizzato con un impianto tipologico così singolare che tutto sembra essere costruito in funzione dell'acqua e della scarsità di terra disponibile: ne deriva un modello ad alta concentrazione volumetrica, nel quale gli isolati, composti da edifici a schiera, dal modulo pressoché regolare, sono disposti in affaccio ai principali canali interni e sono interrotti solo da stretti passaggi - le calli - e da spazi aperti - i campi e le corti - che costituiscono il minimo necessario per i collegamenti pedonali e per la penetrazione della luce all'interno dei locali.

Pur con forme diversificate, questo schema si ripete in tutti i centri lagunari e rappresenta anche un valido esempio delle capacità di una popolazione di adattare i propri bisogni all'ambiente, rispettandolo e valorizzandolo.

C'è voluto oltre un millennio per sgretolare questo modello: a differenza di Venezia e di Grado, Caorle si è rivelata la parte più debole e marginale del dogado non essendo riuscita a conservare la propria laguna e perdendo col tempo dunque ogni relazione con il territorio che un tempo dominava e da cui dipendeva.

L'origine urbana di Caorle è strettamente legata alla presenza nel suo territorio del porto *Romatinus*, posto sulle foci del Lemene, fiume grazie al quale i liquidi erano collegati alla città romana di *Julia Concordia*, fondata nel 42 a.C.

A difesa del porto romano (ora porto di Falconera) c'era un presidio militare, testimoniato dal ritrovamento della famosa ara funeraria del marinaio *Batola* (sec. I/II).

Questa presenza militare ci induce a ritenere che anticamente i lidi di Caorle fossero già ben conosciuti dai concordiesi, prima come luogo di visitazione e forse anche di balneazione estiva, poi come luogo di rifugio durante le scorrerie barbariche del V° secolo ed infine come fissa dimora dopo l'avvento dei Longobardi alla fine del VI° secolo.

Molto probabilmente dunque, il primo insediamento urbano di Caorle si forma agli inizi del VII° secolo.

Pare abbastanza verosimile immaginare che il fenomeno di inurbamento dell'area fosse inizialmente caratterizzato da manufatti sparsi, capanni-rifugio, costruiti con materiali offerti dal luogo e presumibilmente simili all'attuale casone di valle, per concentrarsi poi nell'isola più protetta in un vero e proprio villaggio disposto secondo il modello tipologico lagunare.

Solo con la definitiva distruzione di *Concordia* ad opera degli Ungheri nell'899, questo primitivo nucleo assume maggiore consistenza e stabilità, che si manifesta con l'edificazione di nuovi edifici in pietra, realizzati forse proprio con il recupero degli stessi materiali di fabbrica concordiesi.

Così si avvia nell'Alto Medioevo un lento e graduale processo di formazione della città di Caorle, durato circa 300 anni.

Purtroppo però la scarsa documentazione storica disponibile è del tutto insufficiente per farci capire, almeno per le epoche più antiche, il disegno della città e del suo territorio.

Per certo si sa che Caorle, costruita su un'isola lagunare, era una città murata e fortificata, ricca di importanti edifici pubblici, religiosi e civili e di quartieri residenziali e che fin dai tempi più remoti essa fu oggetto di molteplici scorrerie e distruzioni che testimoniano sia la sua opulenza sia l'importanza della sua posizione nella rete viaria dell'epoca e nell'assetto territoriale della confederazione marittima veneta.

Già nell'842 fu saccheggiata ad opera dei pirati slavi e narentini,

nel 1289 fu devastata ed incendiata dai Triestini che distrussero il palazzo pretorio e molti altri edifici, nel 1380, durante la guerra di Chioggia, Pietro Doria la incendiò e la distrusse completamente ed infine nel 1387 Simone de Gavardi, castellano di S. Stino, alleato dei Padovani e del Patriarca di Aquileia, ne completò l'opera depredando ed incendiando quello che restava della precedente devastazione.

Queste vicende hanno sicuramente modificato i caratteri originari dell'impianto medioevale facendo supporre che, nonostante le difese naturali ed artificiali, la città fosse troppo appartata e distante dalle altre isole consorelle della Venezia marittima e perciò costituisse un comodo bersaglio per qualsiasi rappresaglia.

Oltre alle guerre ed alle distruzioni, una serie di altre cause contribuirono al lento ma inesorabile declino dell'isola, determinando un continuo mutamento della sua fisionomia e del suo aspetto urbano.

Se infatti i vari saccheggi possono aver prodotto la rovina degli edifici della città, determinando però nello stesso tempo anche nuove ricostruzioni, altri fenomeni, forse meno appariscenti, hanno invece alterato profondamente e irreversibilmente l'impianto urbano.

In epoca remota, la causa principale del declino di Caorle e di molte altre isole fu forse proprio l'ascesa di Venezia a capitale del dogado nell'842, inizialmente non molto sentita, ma poi a partire dal secolo XI rivelatasi sempre più determinante, dato anche l'impetuoso e inarrestabile sviluppo economico e politico del centro di Rialto.

Le isolette veneziane di Rialto e Castello, interne ai lidi e perciò meno esposte agli attacchi, immerse in una vasta laguna ricca di saline, divennero il più importante centro lagunare, polo d'attrazione per tutta la ricca nobiltà delle altre isole che progressivamente si trasferì in esse definitivamente, per meglio tutelare i propri interessi, considerandole luogo sicuro per la residenza e per un proficuo esercizio degli affari.

Con il consolidarsi del predominio veneziano e l'accentrarsi nell'area realtina di ogni potere civile e religioso, oltre che economico e finanziario, Caorle subì sempre più un generale tracollo ed una continua perdita di abitanti fino ad avere, negli anni 1380/81, un biennio zero, cioè ad essere completamente abbandonata.

In epoca meno remota, ad incidere tangibilmente sul declino della città furono però anche altri fenomeni naturali che ancor più

mutarono l'aspetto e il destino: il graduale interrimento della laguna ad opera dei fiumi ed il bradisismo subito dalla costa.

Tutto ciò contribuì a rendere più instabile ed insicura l'abitabilità dell'area, per cui complessivamente veniva meno forse anche la stessa volontà rinnovatrice che in precedenza aveva più volte visto il riedificarsi della città.

Nonostante tutto, rispetto ad altre isole che subirono gli stessi eventi e che scomparvero completamente, Caorle, avviata forse a subire lo stesso destino, è però riuscita a salvarsi dalla totale distruzione e a conservare buona parte del proprio patrimonio edilizio.

Ciò si deve probabilmente anche al buon governo di cui godette in quei secoli ed alla sua strategica ubicazione, che oggi forse può sfuggire, rispetto alla morfologia dell'antico territorio.

Importante fu anche l'estraneità di Caorle alle feroci guerre civili avvenute fra il 667 e l'804 tra Eraclea ed Equilo per l'egemonia sul dogado, che la rese così, in quei secoli, luogo sicuro per risiedervi, presupposto essenziale questo per una qualsiasi crescita demografica ed economica.

Inoltre Caorle è sempre riuscita a farsi concedere da Venezia una serie di privilegi territoriali, economici e fiscali che le hanno consentito di impostare e sviluppare una proficua economia di scambio grazie alla quale ha potuto rinascere più volte dopo distruzioni e calamità naturali.

L'equidistanza da Venezia e da Grado e la presenza nel territorio di Caorle della foce dei fiumi Livenza, Lemene e Tagliamento, attraverso i quali si svolgeva il commercio con la terraferma veneta, il Friuli e l'Istria, resero la nostra città un vero e proprio nodo per gli scambi commerciali e centro del sistema lagunare e fluviale nord-orientale.

L'esistenza stessa delle mura fortificate ed i vari attacchi e saccheggi subiti fanno supporre che la città avesse qualcosa di importante da difendere e che anticamente la sua società fosse ricca ed avanzata.

Il periodo che va fino all'XI secolo è indubbiamente il più splendido per Caorle, nel corso del quale la città, grazie ad una notevole autonomia politica ed alle molte ricchezze accumulate, riuscì ad esprimersi ai massimi livelli con l'edificazione di molti importanti edifici e soprattutto proprio con l'innalzamento della

cattedrale e del campanile nei primi decenni del millennio.

Dall'XI al XVI secolo Caorle, pur attraverso molte peripezie, riuscì a sopravvivere sia per le fortune accumulate nel precedente periodo, sia per il sostegno di Venezia, che giustamente considerava la sua caduta un grave indebolimento per la stessa Repubblica, proprio nel momento in cui si accingeva ad espandersi in terraferma.

Se infatti nel XIV secolo furono restaurate le mura, ciò significa che Caorlè anche nei secoli di crisi, conservava una sua importanza strategica ed insieme a Grado era forse la più avanzata roccaforte veneziana, da dove partirono le azioni che portarono alla conquista del Friuli avvenuta nel 1420.

Dal XVI secolo alla caduta della Repubblica, Caorle conobbe il suo periodo peggiore, dovuto soprattutto all'impaludamento della laguna, ed al conseguente deteriorarsi delle condizioni di salubrità del luogo.

L'epilogo di questo difficile periodo è la confisca della laguna, sancita con decreto del senato veneziano il 29 agosto 1642.

Questo atto comporterà nei secoli successivi molteplici vicissitudini che determineranno la scomparsa di buona parte della laguna, con una completa metamorfosi di tutto il suo antico territorio, che vale la pena di ricordare.

Una stima dei beni da confiscare fu eseguita nel 1645: vennero registrati 15.782 campi (circa 6200 ettari); il 29 dicembre questi beni, divisi in due lotti di 20 prese, vennero messi all'asta ed il 5 febbraio 1697 furono vendute le prime 7 prese di 1.411 campi dalla terza alla nona alla nobile famiglia Cottoni che però ne entrò in possesso solo nel 1717 per la forte opposizione dei Caorlotti.

Nel 1742 furono vendute altre due prese ad Alvise Contarini e ad Angelo Basadonna ed in seguito il 29 dicembre 1781 altre 8 prese all'abate Antonio Prampero per 48.000 ducati.

La popolazione locale, che ormai viveva solo attraverso la pesca in laguna, vedendosi sottratti gli antichi privilegi e quindi sempre più in via di estinzione anche l'unica risorsa economica rimastale, reagì violentemente ai provvedimenti di confisca e vendita, riuscendo però solo a ritardarne gli effetti.

In questo stesso periodo Venezia, logorata dalle guerre contro i Turchi, cercò di racimolare le ultime ricchezze rimastele, imponendo alti dazi sul pescato che aggravarono la già precaria condizione economica di Caorle e contribuirono a rendere impossibile l'esisten-

za dell'isola che da allora andò sempre più decadendo per risorgere solo in seguito al recente sviluppo turistico.

L'immagine più attendibile della città medioevale ce la fornisce lo storico Trino Bottani, autore di una storia di Caorle, data alle stampe nel 1811, che contiene una mappa nella quale sono individuabili alcuni elementi urbani in parte ancora riconoscibili nell'odierno centro storico ed in parte ormai scomparsi (fig. 1).

La città era circondata da una doppia cinta di mura, una merlata più debole ed una massiccia, separate da una fossa denominata rio Pretorio (attuale via Roma) ed intervallate da alcuni torrioni di fortificazione.

Le mura iniziavano presso il palazzo Pretorio e, racchiudendo la chiesa della Madonna dell'Angelo, proseguivano fino al canale detto Grottolo che a nord-est collegava i rii interni con il mare.

Il Bottani afferma che ai primi dell'800 erano ancora visibili le loro rovine e le fondamenta, in macigni ed in marmo, di alcuni massicci torrioni, uno dei quali sorgeva fra il palazzo Pretorio e la chiesa dell'Angelo, un altro nella bocca del canale Garzenigo che collegava a nord-ovest i rii interni con la laguna, un altro ancora proprio in prossimità della chiesa dell'Angelo dove si rompevano le onde del mare e vicino al quale passavano le navi per entrare nel porto di Falconera.

C'è inoltre notizia di un restauro delle mura nel 1345 e nel 1358.

Un'altra testimonianza della loro esistenza si ha il 7 aprile 1665, quando il podestà Marino Valmarana propone al Senato della Repubblica di utilizzare una parte dell'antica muraglia abbattuta per costruire l'ospizio dei cappuccini in piazza della Cattedrale..

Evidentemente i resti delle antiche mura furono a più riprese usati come riserva di mattoni e macigni per la costruzione di nuovi edifici.

Il loro tracciato non è facilmente individuabile, ma forse corrispondeva per un primo breve tratto all'attuale scogliera, in prossimità della piazza della cattedrale, mentre poi proseguendo ad est di dicostava da essa verso il mare.

Il sistema urbano di Caorle era del tutto simile, pur se in forma minore, a quello veneziano, essendo caratterizzato da una serie di canali interni, i più importanti dei quali formavano una esse rovesciata intorno alla quale prese forma la città (fig. 2 e 3).

Questi canali erano il rio di Mezzo e di Castello (attuale rio Terrà), costeggiati da fondamenta e attraversati da due ponti, quello del Cintello e quello di Quintavalle, ed il rio di Palazzo, o rio Pretorio, attraversato dai ponti di Borgo e del Piovan.

Venivano poi il rio delle Beccarie, che collegava trasversalmente i due rii maggiori ed il rio Riello, attuale porticciolo peschereccio, collegato con il rio di Castello e con i più esterni canali Grottolo e Garzenigo.

Nella parte inferiore della esse fuori dalle mura, viene rappresentata una grossa borgata che, essendo più esposta al mare ed anche la più colpita durante i vari saccheggi menzionati, era già distrutta al tempo in cui scriveva il Bottani.

L'esistenza di questo quartiere, oggi completamente sommerso dal mare, è testimoniata dal Sabellico, il quale afferma che al suo tempo (XV sec.) di vedevano in quel luogo molte rovine di edifici.

Nella parte centrale delle esse era contenuto il quartiere residenziale, probabilmente più ambito, rispetto ad oggi, che si sviluppava a forma di scudo verso la piazza della cattedrale attraversato dall'asse viario principale di calle Lunga nella quale, come oggi, si innestavano le altre calli secondarie di collegamento trasversale con le fondamenta dei rii e si aprivano molteplici campielli e piazzette.

La parte superiore delle esse, separata dal rio di Mezzo, era invece caratterizzata dalla presenza dell'arsenale e da alcuni squeri.

Un altro quartiere si sviluppa fra il duomo e la chiesa della Madonna dell'Angelo. Al centro di questi quartieri sorgevano il duomo e il suo famoso campanile cilindrico.

Nella sua piazza, baricentrica rispetto al sistema urbano, confluivano tutte le principali arterie viarie cittadine ed erano ubicati i maggiori edifici pubblici, venendosi così a concentrare in essa tutte le più importanti attività e funzioni civili e religiose.

Adiacente alla Cattedrale sorgeva il palazzo vescovile, eretto nel 1494 dal vescovo Pietro Carlo, con l'antistante giardino chiuso da un recinto il cui ingresso coincideva (e coincide tuttora) con l'asse longitudinale di calle Lunga sul quale era collocato anche lo stendardo della Repubblica. Oggi al suo posto c'è una vera da pozzo, essendo stato il basamento dello stendardo spostato nella piazzetta Pio X^o.

Sul sagrato del Duomo sorgevano la chiesa della Madonna

delle Grazie e il retrostante cimitero, ormai scomparsi del tutto, che in pratica occludevano il passaggio alla piazza Pretoria, che avveniva obbligatoriamente attraverso il nartece che la collegava al Duomo.

Secondo il Bottani nel 1811 tale nartece era demolito e si stava restaurandolo.

In questa chiesa, detta anche chiesa piccola, forse il più antico edificio sacro di Caorle, che sembra sia servito da modello per la costruzione della stessa cattedrale, c'era il battistero centrale formato da un grosso basamento monolitico in marmo e, oltre all'altare centrale, dedicato alla Madonna delle Grazie, gli altari laterali di S. Nicolò e del crocefisso e nella navata volta ad occidente, quello della Madonna della neve, ognuno dei quali appartenente ad una confraternita.

In una ricognizione del vescovo di Caorle De Filippi avvenuta l'8 febbraio 1719, si afferma che essa era di forma basilicale, a tre navate separate da sei colonne in marmo di Carrara, tre per lato, che sostenevano quattro archi, e da balaustre in marmo, mentre il pavimento era in mattoni ed il tetto in abete.

L'edificio sacro aveva due porte, la principale a settentrione e l'altra laterale ad occidente e misurava 19 piedi di lunghezza, 15 di larghezza e 20 piedi di altezza per la navata centrale e 14 per quelle laterali (1 piede corrisponde a cm. 34,47).

Dirimpetto alla chiesa della Madonna delle Grazie sorgeva il più importante edificio pubblico civile, il palazzo Pretorio, che con la sua notevole mole si contrapponeva all'imponenza del Duomo.

Nella pianta dei Bottani il palazzo Pretorio viene rappresentato di dimensioni molto maggiori della stessa cattedrale, di forma rettangolare, con una corte interna centrale ed un grande portico esterno sulla facciata principale prospiciente su piazza Vescovado, mentre l'altra facciata rivolta verso il mare era collegata, mediante un avancorpo, ad un torrione delle fortificazioni e quindi alle mura della città.

Nella mappa Napoleonica del 1808 questi edifici sono ancora rappresentati, mentre in quella del catasto Austriaco del 1841 già non compaiono più e pertanto entro queste due date sembra collocarsi del loro abbattimento.

Di fronte al palazzo Pretorio si apriva probabilmente la cancelleria della Repubblica, forse proprio nell'edificio porticato ancora esistente nell'attuale calle Cancelleria con affaccio su campo degli Oriundi.

Di fianco al giardino del palazzo vescovile c'era l'oratorio di S. Rocco, eretto nel 1686 per voto dopo un'epidemia.

L'edificio era costituito da un'unica navata, con tetto ligneo a due falde inclinate, lunga 50 piedi, larga 20, alta 15 ed aveva un atrio anteriore chiuso da un cancello in legno.

Internamente sul fondo c'era l'altare di S. Rocco e sopra di esso una tavola di S. Sebastiano, al centro la statua di S. Rocco con ai lati le statue di S. Giacomo e S. Cristoforo.

Ai lati dell'altare si aprivano due porte e le pareti affrescate con i miracoli di S. Rocco, di cui rimangono tracce ancor oggi nelle mura di cinta dell'ex caserma dei carabinieri.

Di fronte all'oratorio di S. Rocco, definitivamente scomparso ai primi del '900, sul fondo dell'attuale campo degli Oriundi, c'era l'oratorio dell'Assunta o dei Battuti, ad una sola navata con tetto in tavole d'abete.

La chiesa, nella quale assisteva alla messa il podestà dell'isola, aveva due ingressi, uno sulla piazza ed uno a ponente, ed un piccolo campanile sulla sommità della facciata. L'edificio, scomparso agli inizi dell'800, misurava 25 piedi di lunghezza, 25 piedi di larghezza e 10 piedi di altezza.

Dietro alla cattedrale sorgeva l'oratorio del Carmine fatto erigere dalla famiglia Mantovan nel 1631, ad una sola navata con ingresso rivolto ad occidente, che misurava 16 piedi di lunghezza ed altrettanti di altezza; secondo il Bottani nel 1811 esso era già demolito.

Fuori dal perimetro della città sorgeva l'oratorio di S. Lorenzo, anch'esso ad una navata, con entrata rivolta ad occidente.

Esso aveva il pavimento in mattoni, balaustra in legno e tetto in abete, misurava 25 piedi di lunghezza, 15 di larghezza e 15 di altezza.

Nel 1711 fu restaurato e successivamente divenne probabilmente la cappella funeraria del nuovo cimitero (attuale cimitero vecchio), individuabile anche nel catasto napoleonico insieme al recinto del camposanto.

Il cimitero più antico era probabilmente ubicato dietro la cattedrale ed il vescovado nella zona dove, nella pianta del Bottani, si individua un ampio recinto con ingresso a meridione vicino all'oratorio di S. Rocco; di tale luogo non resta tuttavia traccia né documentazione storica sicura.

Successivamente il cimitero fu trasportato nella piazza della

cattedrale vicino alla chiesa della Madonna delle Grazie ed infine, verso i primi dell'800, con il nuovo regolamento napoleonico, fu definitivamente collocato in un'area periferica vicino alla spiaggia, dove si trova tutt'ora, anche se ormai è inagibile da una ventina d'anni.

In calle Lunga sorgeva l'oratorio di S. Marco eretto dal vescovo Andrea Grassi fra il 1700 ed il 1712 grazie alle offerte dei fedeli.

Aveva una navata con ingresso sulla calle, misurava 18 piedi di lunghezza, 15 di larghezza e 12 piedi di altezza.

La chiesa era di proprietà di Trino Bottani e fu demolita all'inizio dell'Ottocento.

Sulla piazza della cattedrale esisteva probabilmente anche l'ospizio con cappella dei cappuccini, edificato nel 1635 per alloggiare i predicatori della quaresima, i cui lavori rimasero però sospesi per 30 anni e vennero conclusi dopo una lunga controversia che vide impegnati il vescovo Pietro Rusca, i cappuccini, il podestà Marino Valmarana ed il Senato della Repubblica.

Esso fu completato servendosi di parte delle antiche mura e di pietre depositate nell'isola disabitata di S. Bartolomeo, che sorgeva in laguna a 3 miglia dalla città, di proprietà del vescovo e suo episcopio.

L'edificio aveva anche un orto per i cappuccini che rimasero a Caorle fino ai primi dell'800 quando, con l'arrivo dei Francesi, fu espropriato e divenne abitazione ed ufficio del delegato di sanità marittima.

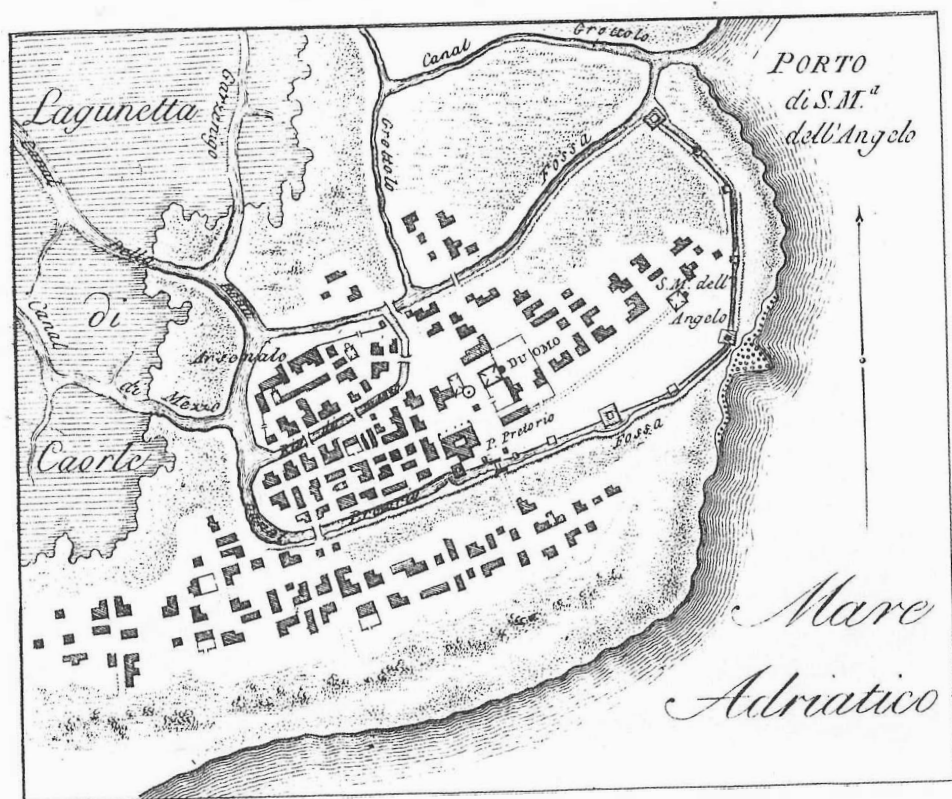
Sembra che l'ospizio fosse ubicato nell'attuale lotto del centro civico, ex casa del fascio; tale supposizione ci deriva dalla lettura di una pianta del 1727, nella quale questo edificio appare al centro della piazza.

Nelle vicinanze dell'ospizio, probabilmente nella calle dell'Ospedale, c'era un ospedale nel quale per tre giorni la settimana si dava alloggio a pellegrini e mendicanti.

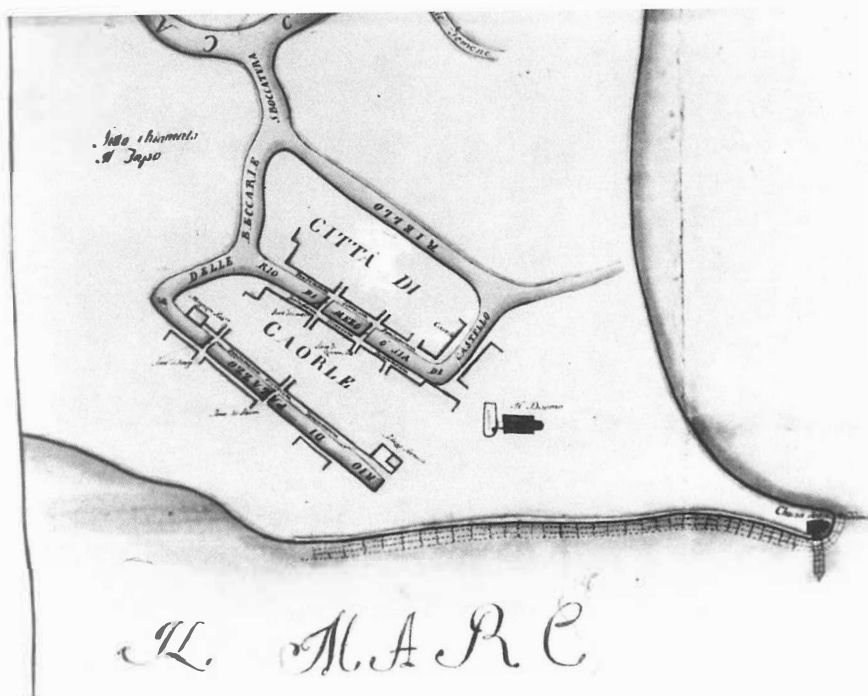
Sull'estremità orientale dell'abitato, vicino al mare, sorgeva la chiesa dedicata alla Madonna ed a S. Michele Arcangelo, protettore della città, che venne demolita nel 1750 per volere del vescovo Francesco Suarez, per costruire l'attuale edificio sacro.

Essa era di tipo basilicale a 3 navate, misurava 45 piedi di lunghezza, 25 piedi di larghezza e 20 di altezza nella navata centrale e

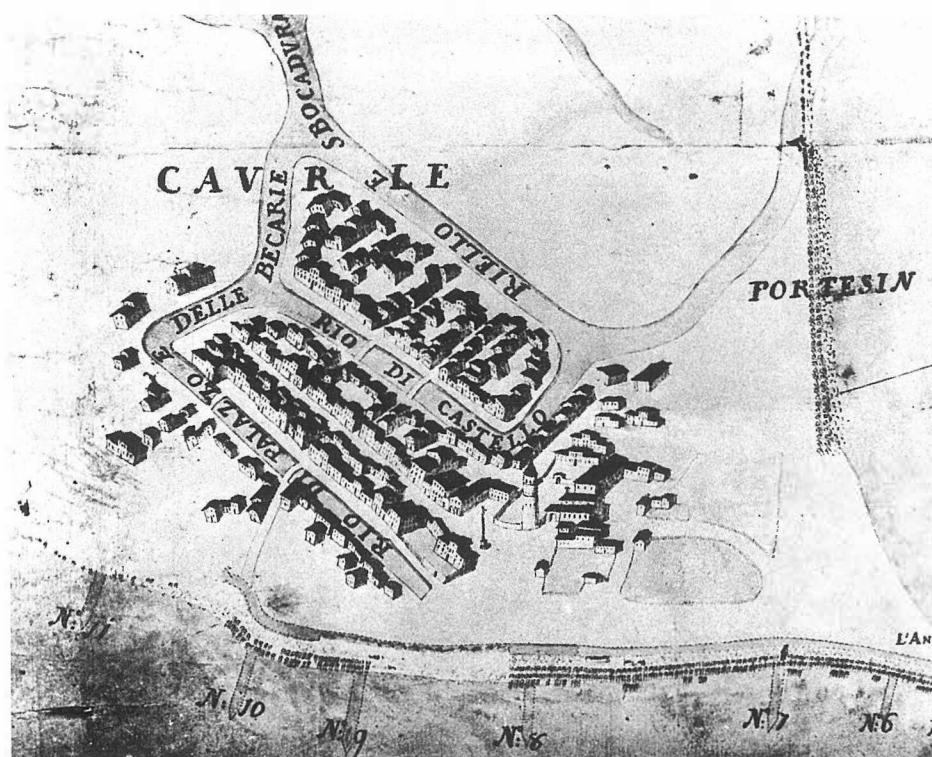
PIANTA DELL' ANTICA CITTÀ DI CAORLE



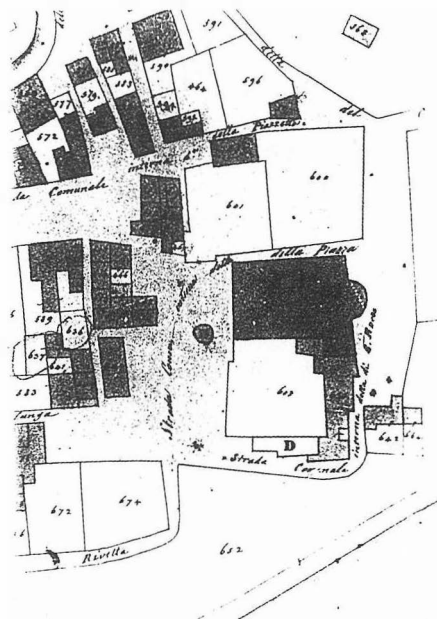
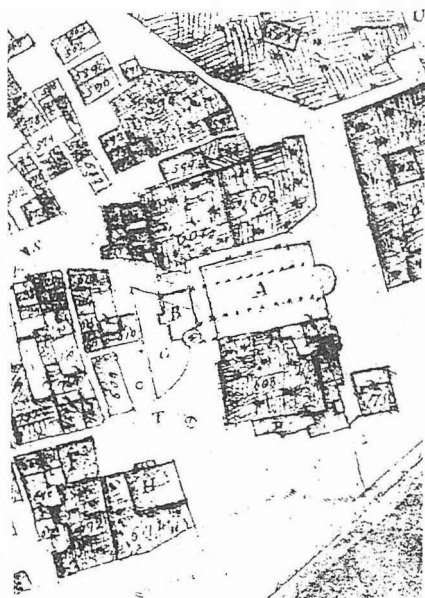
Tav. 1 - Pianta dell'antica città di Caorle.



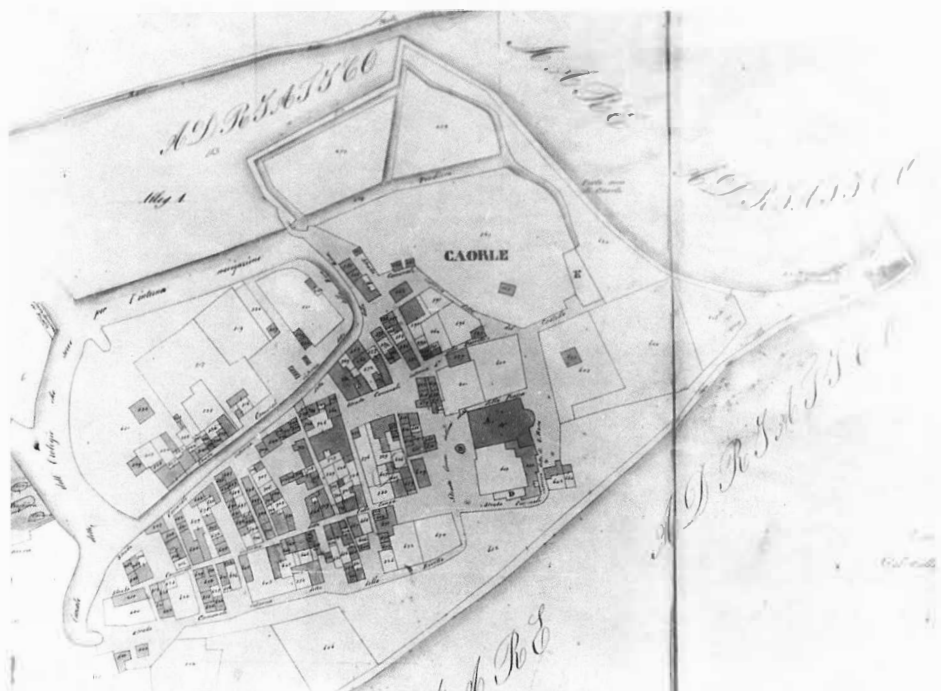
Tav. 2 - Autore: Maffioletti Michele, 1765.



Tav. 3 - Pianta di Caorle (sec. XVIII).



Tav. 4 - Piazza della cattedrale: A) Catasto napoleonico 1808 B) Catasto austriaco 1841.



Tav. 7 - Catasto austriaco 1841.

io in quelle laterali, il pavimento era in mattoni e quello delle due navate laterali era rialzato di un gradino.

Essendo troppo esposta alle mareggiate, già nel '600 subì il crollo della navata destra, restando solo con la navata centrale e con quella sinistra, separate da quattro pilastri sostenenti cinque archi.

La sacrestia era posta nell'abside, dietro l'altar maggiore; un cancello di ferro separava il coro dalla navata centrale.

Il suo campanile risale al XII° secolo e fu restaurato nel 1962.

L'attuale edificio ad una sola navata fu inaugurato il 12 Settembre 1751 dal vescovo Suarez e dal podestà Giovanni Balbi.

Nel 1948 il santuario fu restaurato ad opera della comunità di Caorle in seguito ad un voto fatto il 2 Gennaio 1944 e durante i lavori furono rinvenute le fondazioni dell'antica chiesa che si prolungava oltre l'abside fino al mare.

Altre antiche chiese erano sparse un po' in tutto il territorio comunale, a testimonianza della grande vitalità e popolosità del luogo.

Fra queste, la chiesa della Madonna della Visitazione, eretta dal vescovo Gerolamo Regazzino nel 1590, al tempo del podestà Marco Pisani, presso la vecchia foce del Livenza, fu inghiottita dal mare.

Essa fu ricostruita in località Brian ad opera del vescovo Francesco Boscaroli nel 1678, aveva le dimensioni di 18 piedi di lunghezza, 14 di larghezza e 15 di altezza e fu restaurata nel 1733 ad opera di Giorgio Cottoni e del vescovo Vincenzo De Filippi.

Nel 1890, essendo ancora in condizioni di degrado, fu chiusa al culto e riaperta dopo i restauri compiuti nel 1897 dai fratelli Ravagnan di Chioggia.

La chiesa di Ca' Cottoni fu eretta nel 1721 ed aveva un retrostante cimitero costruito nel 1726 per volere dei fratelli Giorgio e Nicolò Cottoni.

L'oratorio, di dimensioni insufficienti rispetto alle esigenze, con soli ottanta posti rispetto ad una popolazione di 320 abitanti, era privo di sacrestia e di campanile e fu ingrandito verso il 1750 con l'aggiunta di due navate laterali. In quell'epoca nella frazione c'erano un'osteria, una macelleria ed una panetteria: nell'insieme forse più esercizi di oggi.

La chiesa di S. Giorgio di Livenza, che nel 1506 si dice fosse già cadente, venne restaurata nel 1606, ma era ancora in condizioni di degrado durante le visite vescovili del 1689, del 1714 e del 1737.

Fu demolita nel 1746, per erigerne una nuova e più ampia nel 1750, su un terreno offerto dalla famiglia Bottani che aveva il diritto di giuspatronato, poi ceduto alla famiglia Da Ponte ed in seguito alla famiglia Romiati.

La chiesa che si affacciava sulla via Fausta fu distrutta nella prima guerra mondiale.

L'oratorio del Marango, dedicato a S. Carlo e costruito nel 1704, era lungo 16 piedi, largo 12 ed alto 14 piedi e si affacciava sul fiume Lemene.

Serviva ai pescatori caorlotti durante i periodi di lavoro trascorsi nei vicini casoni di laguna.

Nei primi dell'800 essa passò in proprietà alla nobile famiglia Lando ed in seguito fu demolita.

La chiesa di S. Gaetano fu eretta nel 1797, anno della caduta della Repubblica, dalla famiglia Contarini Dal Zaffo.

L'oratorio, ancora esistente, passò poi alla famiglia Franchetti e serviva agli abitanti di valle e campagna.

A Porto Baseleghe c'era la chiesa di S. Nicolò, distrutta nel XVII secolo e riedificata nel 1688 ad opera del vescovo Domenico Minio.

Alla Brussa esisteva un convento di frati, con una chiesa dedicata a S. Bartolomeo.

Il Bottani afferma che ai suoi tempi furono eseguiti degli scavi in quel luogo rinvenendo cataste di ossa umane, pezzi di marmo e di bronzo ed un profondo pozzo di acqua potabile che veniva utilizzato dai pescatori caorlotti.

In prossimità di Porto S. Margherita esisteva un monastero di religiose dedicato alla Santa, mentre poco lontano dalla chiesa di Ca' Cottoni, all'imboccatura del porto di Altanea, c'era un convento di frati con un oratorio dedicato a S. Pietro.

Nel porto di S. Croce, antica foce del Livenza, sorgeva un altro convento detto appunto di S. Croce, che diede il nome al porto.

Notizia di questi conventi si ha nel testamento che Maria Gradenigo fece il 25 luglio 1267, a testimonianza della loro antichità e della loro importanza nel territorio di Caorle nel periodo medioevale.

L'esistenza di tutti questi edifici religiosi e civili, di cui si ha notizia anche dopo il '500, ci dimostra dunque che, anche nel periodo di maggior decadenza, la città e il suo vasto territorio conservavano ancora una certa vitalità (fig. 3).

Dopo la caduta della Repubblica ed in seguito ai rilevamenti decisi dalle autorità francesi prima, austriache poi ed infine italiane, è possibile essere più precisi nell'analisi dell'impianto urbano di Caorle.

La lettura dei rispettivi catasti consente infatti di formulare un'attendibile ricostruzione dei suoi caratteri fino ai giorni nostri.

Nella pianta del catasto napoleonico del 1808 sono ancora indicati i principali canali della città e si intravedono intorno alcuni brani del vecchio sistema lagunare anche se ormai esso sembra ridotto a paludi e barene.

E' questa l'epoca in cui la città perde il suo essenziale carattere di isola e si ricongiunge con la terraferma, assumendo l'aspetto che più o meno conserva anche oggi.

Dei vecchi canali rimangono ancora il rio di Mezzo e di Castello, il rio delle Beccarie, il Riello ed il canale esterno di Garzenigo, mentre risulta già interrato il rio di Palazzo o rio Pretorio.

Già il 23 maggio 1665 era stato proposto l'interramento dei canali cittadini per le loro condizioni di insalubrità, ma solo nel 1780, secondo la relazione del perito Simone Stratico, si decise di scavare il rio di Castello ed il rio delle Beccarie e di interrare il rio di Palazzo (attuale via Roma).

Nella pianta napoleonica, la prima veramente attendibile topograficamente, è chiaramente riconoscibile l'attuale impianto del centro storico e sono perciò individuabili molti edifici ancor oggi esistenti ed anche quelli scomparsi.

Precisa è, ad esempio, l'ubicazione del vecchio squero nell'attuale largo Francesconi, di molti isolati odierni come quelli dell'attuale centro civico in piazza Vescovado, delle poste, del palazzon in calle Lunga e di molte altre schiere di case, che presentano oggi la medesima tipologia.

Ancor più precisa è la lettura del tracciato stradale: dall'asse

centrale di calle Lunga, che collegava longitudinalmente la città, si diramano trasversalmente calli e campielli fino alle rispettive fondamenta della rivetta (via Roma) e della riva (rio Terrà).

A partire dal rio delle Beccarie verso piazza Duomo, è riconoscibile gran parte dell'attuale tessuto viario.

A sinistra si susseguono: campo S. Marco, calle S. Marco, campo Cadorna e calle Zulian, calle Gallo, campo Negrone e campo Sponzetta, calle Camillon, calle dell'Ospedale e calle Cancelleria.

Fra campo Cadorna e campo S. Marco sembra esserci stato un altro campo ed inoltre fra calle Gallo e campo Negrone c'era un'altra calle che, sebbene chiusa, è possibile intravedere ancor oggi.

A destra invece si susseguono la calle delle Maravege, un'altra calle ora inesistente, in corrispondenza di campo S. Marco, quindi un campo ora in parte edificato in prossimità di calle della Vida, calle Ramo Scuole Vecchie e calle Corta che proseguiva fino alla fondamenta in quanto non esisteva in campo dei Consoli, coperto da edifici ed orti; poi campo IV Novembre che era interrotto ed occluso a metà da un edificio, calle del Vento ed il campo del Podestà, calle Callegher e campo degli Oriundi.

Nella mappa sono facilmente individuabili alcuni edifici scomparsi: uno posto nell'angolo est di campo Sponzetta e adibito a forno, un altro al centro di campo IV Novembre, altri ancora nel campo del Podestà, nel campo dei Consoli di fronte all'attuale municipio e nella piazzetta Pio X°.

Non esiste l'attuale largo Francesconi, in luogo del quale era un'abitazione privata, come pure non figura l'attuale intera piazza Mercato con tutti gli edifici che la contornano.

Non figurano neppure campo Colonna e diversi isolati di calle Lunga, mentre pressoché equivalenti ad oggi sono il campo e calle Castello, il campiello delle Grazie con calle Falconera e calle Coppo, il campo S. Rocco e la piazza Pio X°; prive di fabbricati sembrano calle delle Liburniche e l'intera area compresa fra la scogliera ed il vecchio rio di Palazzo (via Roma).

Secondo Musolino, autore di una storia di Caorle ricca di interessanti annotazioni, la sede dell'ospedale demolito si affacciava su campo S. Marco e la casa parrocchiale era sul rio Pretorio, nell'attuale casa delle Assicurazioni Generali in campo IV Novembre.

I canali ancora esistenti delimitavano un isolotto centrale (a

nord dell'attuale rio Terrà) nel quale sono individuabili molti orti ed una serie di case lungo la fondamenta.

Più a nord, fra il centro e la spiaggia, c'era la vigna Bottani ed una grande peschiera fra le quali scorreva un tratto del vecchio canale Grotolo che, ormai interrato alla foce, serviva solo come ramo morto per alimentare d'acqua la peschiera e la fossa che la contornava.

Oltre al rio delle Beccarie, limite occidentale dell'abitato, è riscontrabile una peschiera di strana forma ovale che, probabilmente, serviva per conservare vivo il pescato.

Diversa morfologicamente sembra anche la curva dell'insenatura in prossimità della Madonna dell'Angelo, che presenta un arco molto meno accentuato dell'attuale (fig 6).

Nella successiva pianta del catasto austriaco del 1841, molto dettagliata e chiara graficamente, sono ancora presenti gli stessi elementi urbani della napoleonica, salvo alcune puntuali modificazioni anche di rilevante importanza; la scomparsa della chiesa delle Grazie e del vecchio cimitero, della chiesa dell'Assunta e del palazzo Pretorio nell'attuale piazza Vescovado e di altre di minore rilievo, come la scomparsa di alcune case nel campo Sponzetta, nel campo della Podestà, nel campo dei Consoli ed in piazza Pio X°.

Nella pianta viene anche attribuito un nome alla viabilità esistente.

Nonostante sia ancora indicato il rio di Mezzo, in quest'epoca o qualche decennio dopo si procede molto probabilmente al suo definitivo interrimento, dal rio delle Beccarie fino alla chiesa del Rosario all'ingresso della città.

Durante il periodo austriaco (1815-1866) vengono eseguiti anche i lavori di sistemazione ed ampliamento della diga, trasformando in argine la vecchia e degradata scogliera con palizzata eretta dalla Serenissima nel 1693 a difesa della città.

Complessivamente, quindi, nei primi decenni dell'800 si registra una rilevante trasformazione dell'agglomerato urbano,

determinata dalla definitiva scomparsa dei caratteri di isola, dall'interramento dei canali interni e dall'abbattimento di alcuni importanti edifici civili e religiosi, probabilmente già in condizioni di degrado per lo stato di abbandono in cui erano stati lasciati nell'ultimo periodo di vita della Serenissima.

Con la scomparsa di questi elementi originali della città medioevale cambia anche l'aspetto fisico, tipologico e insediativo dell'impianto urbano di Caorle.

Un rapporto dell'11 Ottobre 1805 del Regio Commissario Enolo Boscolo fotografa le condizioni urbane di Caorle in quel periodo e ci dà l'idea della miseria in cui era caduta.

«Caorle è prossima alla sua fisica distruzione. Oggetti di politica determinarono i Veneti a chiudere il di lei porto, unica risorsa che le restava. Isolata, con un territorio vasto e insalubre, ridotta a 500 abitanti cittadini e 1700 circa territoriali, priva affatto di commercio, non sembra sussistere che per ricordare la vicenda delle umane cose a chi rimonta l'epoca della sua grandezza nei secoli trascorsi. Non sono già 20 anni che la popolazione era al doppio della presente. Una parte emigrò, un'altra si estinse. Delle fabbriche d'allora altro non presentano che degli ammassi di rottami e rovine, altre minacciano di cadere, e poche son quelle che promettono una qualche durata. Le strade sono della massima deiezione, le chiese rovinose anch'esse, il Pubblico Palazzo inabitabile».

Qualche decennio prima della caduta della Repubblica, c'erano ancora 3.412 abitanti mentre nel 1810 essi si ridussero a 1.481, dei quali solo 688 residenti nel centro e 793 nelle frazioni.

E' questa l'epoca di costituzione dei consorzi per le opere di bonifica, sorti in seguito all'emanazione delle leggi napoleoniche sulle acque (1804) e del regolamento per gli scoli e le bonificazioni (1806) con i quali si avvia nel territorio caprulano una massiccia opera di bonifica delle paludi per trasformarle in campi coltivabili.

Con le grandi bonifiche della laguna nascono nell'800 e si sviluppano in seguito le principali frazioni come Cà Corniani e Cà Cottoni, S. Giorgio e S. Gaetano, luoghi nei quali, per le migliori condizioni di salubrità e per le maggiori fonti di sostentamento, si trasferisce anche parte della popolazione rimasta a Caorle a fine '700.

L'unico tentativo che i caorlesi misero in atto per rimanere legati alla città, non potendo trasformarsi in agricoltori, fu la costituzione del consorzio peschereccio nel 1858, al quale la

comunità di Caorle affidò il compito di amministrare ciò che rimaneva degli antichi possessi (la 13a e la 16a presa) e di salvaguardare e sviluppare l'esercizio della pesca in laguna, la sola risorsa economica ancora praticabile rimasta.

Dopo la liberazione italiana, con la legge Boccarini del 25/6/1882, i territori a nord di Caorle fra il Lemene ed il Livenza furono riconosciuti bacini da bonificare con il contributo dello Stato. In seguito furono così avviati e completati anche i lavori privati che erano già iniziati nel 1879 a Cà Corniani per opera delle Assicurazioni Generali e nel 1884 a S. Gaetano nella tenuta Franchetti.

Il bisogno di sopravvivere portò alla bonifica di alcuni piccoli appezzamenti paludosi anche vicino allo stesso abitato urbano, ad opera di Francesco Bottani, che fu in questo senso un pioniere (vedi fig. 1).

L'opera di bonifica, i cui benefici economici non potevano certamente rivelarsi a breve termine, provocò invece un immediato indebolimento dell'area e la definitiva disgregazione di quel modello lagunare, basato sulla risorsa acqua, sul quale per secoli si era organizzata la vita locale.

L'occlusione e l'arginatura di molti canali, che con il loro flusso d'acqua pulita vivificavano la laguna mantenendola salubre e vitale, rovinò per sempre l'equilibrio del sistema lagunare, per altro già compromesso da fenomeni naturali di interrimento. Ciò determinò il formarsi di molti reliquati paludosi che divennero infetti acquitrini, rendendo ancora più difficili le già precarie condizioni di vita nell'area.

Irrimediabilmente la rottura dell'equilibrio idrologico avviò una reazione a catena che accelerò ancor più la distruzione del territorio lagunare caprolano.

La crescente perdita di importanza delle vie d'acqua, in una società nella quale ormai si gettavano le basi per una nuova politica agraria ed industriale con la creazione di nuove infrastrutture stradali e ferroviarie, ridusse all'emarginazione il territorio di Caorle e lo mise fuori dai processi di modernizzazione in atto.

Il XIX° secolo fu dunque per Caorle un periodo di grandi

trasformazioni territoriali e sociali, che cambiarono il volto della città e del suo entroterra.

Il Novecento si apre con una generale ripresa, segnalata da un aumento di popolazione che passava dalle 3576 unità del 1901 alle 5911 del 1921, delle quali 1676 residenti nel capoluogo.

Si tratta per lo più di nuove famiglie di braccianti e lavoratori agricoli chiamate in loco per i grandi lavori di bonifica iniziati nel secolo precedente e che in questo periodo furono particolarmente intensi, come ad esempio l'iniziativa dell'onorevole Giovanni Chiggiato che, nel 1910, acquistò dalla famiglia Papadopoli la 6ª presa e dal demanio la zona del Palangon e la palude Grotolo, vicino a Falconera, portandone a termine la bonifica integrale.

Nel 1905 fu installato il telegrafo ad opera del sindaco Giorgio Romiati e fu anche organizzato un servizio di pubblico trasporto viario con Ceggia per collegare Caorle alla ferrovia.

Anche la città subisce modificazioni come è possibile rilevare nella pianta della città del primo catasto Italiano: in questo periodo scompare il rio di mezzo, che diviene strada interna detta «riva» e si costruiscono alcuni nuovi fabbricati, che innestano in un impianto urbano sostanzialmente inalterato rispetto alla pianta austriaca.

In piazza Vescovado, nella stessa area dove c'era il palazzo Pretorio, viene costruita la casa del Genio Civile; fra via Roma e la diga sorgono il nuovo municipio, la cosiddetta specola, la casa del medico condotto, ora sede dell'anagrafe comunale, l'albergo Petronia e la caserma della Guardia di Finanza.

Anche in alcuni lotti liberi di Rio Terrà e via Roma si denota la costruzione di alcune case private dalla tipologia anomala, rispetto a quella preesistente, che rispecchia il palazzetto di campagna, espressione del modello culturale abbracciato dalla nuova classe agraria emergente.

Vengono introdotti degli elementi innovativi nell'abitare che modificano sostanzialmente la distribuzione interna dei locali, quali l'ingresso, la cucina, la sala da pranzo, il bagno, e mutano anche l'immagine esterna della casa, come il giardino con recinto, il terrazzo ed una diversa dimensione dei fori.

Il 2 ottobre 1910, il Consorzio Peschereccio, ormai ridotto ad uno stato fallimentare per le scarse risorse disponibili, decise di vendere la 13^a e la 16^a presa. Si giunse a questa grave decisione perché i pescatori, ridotti alla più assoluta miseria, pensavano di spartirsi il ricavato della vendita e poi cambiare mestiere, ma l'atto fu invalidato e la situazione di crisi perdurò.

Successivamente, con il regolamento del 27 agosto 1911 si cercò di avviare una nuova politica per la pesca di mare. Furono costruite le prime imbarcazioni, i bragozzi, e più tardi si edificò il mercato ittico. Di conseguenza il paese cominciò gradualmente a ripopolarsi: nel 1929 raggiunse gli 8413 abitanti, dei quali 1885 in città e i restanti 6258 nei centri agricoli.

Il 10 agosto 1927 l'Opera Nazionale Combattenti riuscì a sottrarre al Consorzio Peschereccio di Caorle la 16^a presa, poi ceduta al conte Gaetano Marzotto che ne ricavò le valli da pesca Zignago e Perera, e la 13^a presa o ex valle Vecchia, poi ceduta all'Ente nazionale per le tre Venezie ed ora proprietà della Regione Veneto.

La bonifica di quest'ultima, conclusasi negli anni '60, secondo il piano Lavachielli del 1949, costituisce l'epilogo di una lunga serie di vicende iniziate con il decreto di confisca del 1642 della Repubblica di Venezia.

Il 7 marzo 1929, con regio decreto, fu ceduto al comune di S. Michele al Tagliamento un vasto territorio di 5.000 ettari circa, comprendente le zone di Pradis, Prati Nuovi e Baselege.

Durante il ventennio fascista Caorle rimase pressoché inalterata, facendo registrare solo rari episodi di espansione urbana e la costruzione nel 1935 di alcuni edifici pubblici come la casa del fascio, la scuola Bafile, la sede del Consorzio Peschereccio e la caserma dei carabinieri.

Dal 1921 al 1941, la popolazione raddoppiò e con un incremento di 5734 abitanti si portò a 11645 unità, per raggiungere la pausa bellica, nel 1949, il massimo storico di 13.533 abitanti.

Nel dopoguerra, come gran parte della costa alto adriatica, anche il litorale di Caorle è investito dal turismo di massa.

Si apre così una nuova fase economica che riporta Caorle al centro di un interesse regionale ed internazionale.

Se per 300 anni (1650-1950) era stato il territorio a subire una profonda metamorfosi, ora è la città ad essere investita da un radicale

processo di trasformazione: vengono aperte molte attività commerciali ed ogni casa diventa una vera e propria pensione improvvisata finché, con le nuove risorse finanziarie acquisite, gradualmente si avviano le prime espansioni di carattere alberghiero a levante ed a ponente che ancor oggi caratterizzano la nuova città.

Nel 1951 risultavano esserci nel comune di Caorle, 1459 abitazioni e 6487 stanze, le cui condizioni edilizie ed igienico sanitarie erano pessime: 1224 case erano malsane ed inabitabili, (70%), 406 case erano prive di acqua potabile, 287 avevano la latrina esterna e solo 75 case avevano il bagno.

Si può calcolare che all'epoca, nel centro storico dove era ammassata l'intera popolazione del capoluogo, abitassero circa 3200 persone, che vi fossero circa 340 abitazioni, con un rapporto di 10 abitanti di media per abitazione, ed un alto indice di affollamento e di coabitazione, pari rispettivamente ad una stanza ogni quattro abitanti e a due famiglie per ogni casa.

L'espansione urbana inizia con la formazione di alcune baraccopoli, dove poi si svilupperanno i nuovi quartieri residenziali, e con il frazionamento delle aree a Ponente ed a Levante del centro storico in lotti che si dispongono per file parallele rispetto al litorale.

Il tracciato stradale è ridotto al minimo indispensabile per garantire la circolazione dei mezzi, ma soprattutto per soddisfare le esigenze di affaccio dei lotti. Esso è costituito da due assi longitudinali paralleli al litorale, intersecati perpendicolarmente da una fitta rete di stradine trasversali formanti un classico sistema a pettine. Su questo impianto, velocemente organizzato per sopperire alle impellenti esigenze della fortissima domanda turistica, viene costruita, negli anni '50-'60, la nuova città balneare di Caorle, senza alcune serio tentativo di pianificazione urbanistica.

Si assiste così alla completa edificazione dell'area compresa tra il fiume Livenza e il canale Nicesolo, con alcuni scempi paesaggistici quali ad esempio la parziale distruzione, della pineta litoranea sita a levante della città, e delle dune di sabbia che caratterizzavano l'arenile.

La popolazione residente nelle case sparse di campagna registra un fortissimo decremento passando dai 7526 abitanti nel '51 a 4108 nel '61 (35% del totale), mentre quelle del capoluogo aumenta del 55% raggiungendo i 5000 abitanti. Ciò significa che in quegli anni Caorle recupera non solo l'esodo in corso nelle proprie campagne

(20%), ma anche un 35% di immigrazione esterna.

La frazione che subisce il maggior spopolamento è Ca' Corniani che perde nel decennio '51-'61 ben 632 abitanti (40%), poi S. Gaetano con 589 abitanti (35%), S. Giorgio con 713 abitanti (25%), Ca' Cottoni con 228 abitanti (38%) e Castello - Brussa con 658 abitanti (38%). L'esodo interessa 2820 abitanti dei quali circa 1200 si trasferiscono a Caorle mentre 1600 circa emigrano altrove nelle aree industrializzate (Mestre - Pordenone).

Con questa immigrazione dalla campagna, giungono a Caorle anche diverse tradizioni di carattere rurale, che introducono un nuovo tipo edilizio, la casa mono o bifamiliare con orto e pollaio, costruita ai margini dell'insediamento urbano, lontano dall'arenile dove il costo dell'area è più elevato.

Oltre alla crescita edilizia derivante dallo sviluppo turistico, la città fu dunque interessata anche da un forte inurbamento di tipo residenziale che produsse l'edificazione di molti caseggiati in prossimità del centro, ad est ed a ovest del porto canale, a Sansonessa e a S. Margherita, dove sorsero anche dei nuovi rioni di case popolari.

Nel 1961 le abitazioni esistenti nel comune di Caorle erano salite infatti a 2023 con incremento di 564 unità (39%) rispetto al '51 ed i vani erano 9971, con un incremento di 2945 unità (43%). Mentre nelle zone agricole l'attività edilizia era pressoché ferma e la popolazione andava concentrandosi nei centri aziendali, il capoluogo raggiungeva le 900 abitazioni con un aumento del 270% rispetto al 1951.

Le nuove prospettive economiche offerte dal turismo e la notevole disponibilità di aree a prezzi ancora contenuti indussero molte famiglie di pescatori a trasferirsi nelle nuove zone di espansione, avviando così anche lo spopolamento del centro storico, che dai 2198 abitanti del '51 (514 famiglie) passò a soli 796 abitanti nel '71 (277 famiglie).

In complesso nel periodo '55-'65, nel capoluogo furono costruite oltre duecento strutture alberghiere e molti edifici residenziali come camere da affittare. In questo l'edilizia divenne un settore d'investimento destinato ad avere un ruolo sempre più attivo in tutta la fascia costiera.

Gran parte del patrimonio edilizio fu edificato gradualmente, secondo le possibilità finanziarie via via disponibili, spesso con

scarsità di mezzi e con carenze progettuali, tanto da subire continue trasformazioni e aggiornamenti con interventi di ampliamento, di adeguamento igienico sanitario e di manutenzione.

Il tipo edilizio più frequente era l'edificio isolato, costruito con il massimo sfruttamento del lotto, in osservanza solo delle distanze minime dai confini stabilite dal codice civile (mt. 1,50) così da consentire la massima superficie coperta possibile, al piano terra della quale erano contenute tutte le funzioni diurne, (ricezione, pranzo, soggiorno), e di servizio (cucina, dispensa, lavanderia, ecc.) mentre ai piani superiori erano dislocate le camere dal cui numero dipendevano i posti letto e le potenziali presenze, e cioè il parametro di valutazione dell'albergo stesso.

Ben presto però, questo schema distributivo inizialmente accettabile, si rivelò insufficiente, sia per le carenze degli spazi diurni in rapporto alle mutate esigenze di soggiorno degli utenti, sia soprattutto per la mancanza di spazi attrezzati esterni.

In definitiva si trattò di una crescita urbana per lo più caotica ed anonima, carente di infrastrutture e di servizi, frutto di una politica non certo lungimirante e di una imprenditoria turistica decisamente improvvisata, ma ciò nonostante, questo patrimonio ha rappresentato un'enorme risorsa che ha prodotto grande ricchezza ed un generale benessere.

Sul finire degli anni '60, in un momento particolarmente favorevole all'investimento immobiliare per effetto del cosiddetto miracolo economico Italiano, si maturarono le condizioni per una ulteriore crescita urbana di enormi proporzioni.

L'intervento del grosso capitale proveniente dall'entroterra determina infatti la lottizzazione delle vaste aree libere poste oltre il fiume Livenza e il completamento dell'edificato nel capoluogo. Centinaia di ettari vengono così urbanizzati e sorgono i nuovi quartieri ad alta densità edilizia di Porto S. Margherita e Duna Verde, nonché i vilaggi turistici dell'Orologio, Prà delle Torri e S. Francesco.

Nel 1973, quando viene finalmente adottato uno strumento urbanistico, il disegno urbano di Caorle è ormai già nettamente prefigurato e il piano regolatore non potrà che limitarsi a gestire una situazione in atto senza poterne intaccare le scelte di base.

Il proliferare di appartamenti e villette determina un consistente mercato immobiliare caratterizzato dalla rendita fondiaria ed

edilizia: al piccolo imprenditore locale, il cui obiettivo principale era la struttura alberghiera, si sostituisce la grande speculazione volta al realizzo immediato dei propri investimenti.

L'intensa attività edilizia prosegue per tutti gli anni '70, determinando nuovi tipi edilizi di carattere condominiale ed una diversa utenza turistica formata da villeggianti affittuari o proprietari di case.

Il consolidarsi di questo nuovo modello di sviluppo, non più basato sull'offerta alberghiera, attrae anche molti albergatori del capoluogo, che anziché sostenere gli alti costi di rimodernamento delle loro arretrate pensioni, sono tentati di trasformarle in appartamenti per avere immediati guadagni. Questa tendenza fortunatamente non prende piede e si riduce spesso in un semplice cambiamento gestionale dell'albergo in garni.

Con la stretta edilizia provocata dalla crisi economica dei primi anni '80 e le nuove onerose leggi urbanistiche, si attenua fortemente anche il mercato immobiliare e si arresta così, dopo vent'anni di intensa attività, l'evoluzione urbana di Caorle: dal dopoguerra ad oggi sono state realizzate 15.000 stanze per la residenza stabile; dal milione di presenze turistiche del 1963, si è giunti a circa 4 milioni di cui il 50% stranieri.

Quelli attuali sono anni di ripensamento, nei quali spesso emergono i molti errori commessi, ma sono anche anni di intenso dibattito, nei quali vengono impostate le basi per la costruzione della nuova città balneare del 2000.

In tutto questo processo di crescita urbana, il centro storico si è trovato spesso emarginato, per lo spostamento d'interessi verso le nuove zone di espansione, ma negli ultimi anni esso è riuscito a recuperare il suo ruolo di centro città e quindi di punto di riferimento e di incontro della vita locale, anche se per far questo ha dovuto pagare l'alto costo della sua terziarizzazione, con grave perdita di molti valori e tradizioni abitative.

Pur avendo perso ormai definitivamente molti dei connotati originari, espressione della città medioevale, il centro storico di Caorle è però riuscito a conservare ugualmente a loro testimonianza alcuni monumenti come il duomo ed il campanile che sono autentici gioielli architettonici, ed un impianto urbanistico che si è rivelato tanto forte da mantenere una sufficiente immagine dei caratteri storici e culturali predominanti.

Esso rappresenta perciò indubbiamente ancora oggi la parte più qualificata dell'intero agglomerato urbano, attraverso cui la città stessa riesce ad avere una propria identità ben precisa che non si riscontra in altre località balneari di più recente formazione nella costa alto adriatica.

Vale la pena perciò di compiere un salto di qualità nella produzione degli interventi architettonici e nella definizione dell'arredo del centro storico: solo così esso vedrà confermato il suo ruolo di centralità anche nella Caorle del futuro e l'intera città potrà continuare a godere il suo indiscutibile fascino.