



COMMITTENTE

**Comune di Venezia**

Area lavori pubblici mobilità e trasporti



**Finanziato  
dall'Unione europea**  
NextGenerationEU

R.T.P.

Arch. Diego Collini - Capogruppo

Arch. Matteo Benigna

Arch. Matteo Cecchi

Arch. Marco Gatti

Arch. Giulia Tocchet

R.U.P.

**ARCH. CRISTINA GUERRETTA**

PROGETTO

**“RIQUALIFICAZIONE URBANA SPAZI PIAZZA  
MERCATO MARGHERA”**

**C.I. 15007 CUP: F73D21002190001**

FASE

**PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA  
ECONOMICA**

TITOLO

**DOCUMENTO DI FATTIBILITÀ DELLE  
ALTERNATIVE PROGETTUALI**

ELABORATO N.

**MAR\_PFTE\_D03**

Rev.:

**REV 00**

Data:

**Marzo 2023**

Scala:



## Indice

1. Premessa .....	3
2. Inquadramento generale .....	3
2.1 Inquadramento territoriale .....	3
3. Ipotesi progettuali .....	5
3.1 Individuazione delle ipotesi progettuali .....	5
Ipotesi 1 – il nuovo mercato coperto .....	7
Ipotesi 2 – la nuova ludoteca .....	8
Ipotesi 3 – l'ampliamento della biblioteca .....	10
3.2 Assegnazione dei pesi .....	11
3.3 Valutazione e scelta progettuale per ipotesi .....	13
3.1 Esito .....	14
4. Masterplan generale – lotti di intervento .....	15



## 1. Premessa

Il Comune di Venezia ha pertanto avviato una serie di studi al fine di verificare le modalità ottimali per il raggiungimento di questi obiettivi. In tale contesto, il presente documento di fattibilità delle alternative progettuali è stato predisposto al fine di agevolare l'analisi, la valutazione e la selezione delle diverse soluzioni progettuali per "riqualificazione urbana spazi piazza mercato Marghera". In coerenza con normativa e linee guida vigenti, il documento di fattibilità delle alternative progettuali è stato, inoltre, sviluppato con particolare attenzione ai principi contenuti nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), nello specifico missione 5) "*Inclusione e Coesione*", Componente 2 "Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore", Investimento 2.1 "Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale" (M5C2\_2,1).

## 2. Inquadramento generale

### 2.1 Inquadramento territoriale

L'area individuata per il progetto di fattibilità tecnico economica è situata nella Terraferma di Venezia, nella Municipalità di Marghera ed è compresa all'interno della più ampia superficie del Piazzale del Mercato che si sviluppa tra il Municipio e la rotonda di piazzale Concordia e ospita il mercato bisettimanale. La parte di piazza tra il Municipio e l'area di progetto è stata riqualificata tra il 2000 e il 2003 mediante consistenti interventi di ripavimentazione, di realizzazione di pensiline di copertura delle bancarelle e di costruzione di un nuovo fabbricato, a chiusura del lato sud della piazza, che ospita al piano terra il mercato coperto giornaliero e ai due livelli superiori la biblioteca civica. Il fabbricato, passante al piano terra, collega la piazza con l'area di progetto che consiste in un'area occupata da 6 fabbricati gemelli di edilizia residenziale economico popolare costruiti negli anni quaranta del novecento. I sei edifici sono compresi nel lotto di circa 800 appartamenti dei quali lo Stato ha donato la proprietà al Comune sulla base dell'articolo 2 della legge 449 del 1997. In precedenza, facevano parte del patrimonio del Demanio in quanto costruiti con leggi di finanziamento ad hoc. I fabbricati, che si compongono di 8 unità ciascuno, sono attualmente quasi sgomberi (risulta occupata 1 unità su 48 complessive). Durante i lavori sopra citati erano state sistemate anche le parti scoperte del lotto tra gli edifici ERP con la realizzazione di un percorso pedonale alberato centrale longitudinale e alcune aree parcheggio.

Il lotto si inserisce all'interno della Città Giardino di Marghera progettata negli anni 20 del novecento dall'ingegnere milanese Pietro Emilio Emmer per dare risposte alle esigenze abitative

legate alle attività portuali e alla crisi edilizia della Venezia d'acqua e dichiarata di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) del Dlgs. 42/2004 con Provvedimento di Vincolo "Quartiere Giardino di Marghera" del 23 luglio 2018.

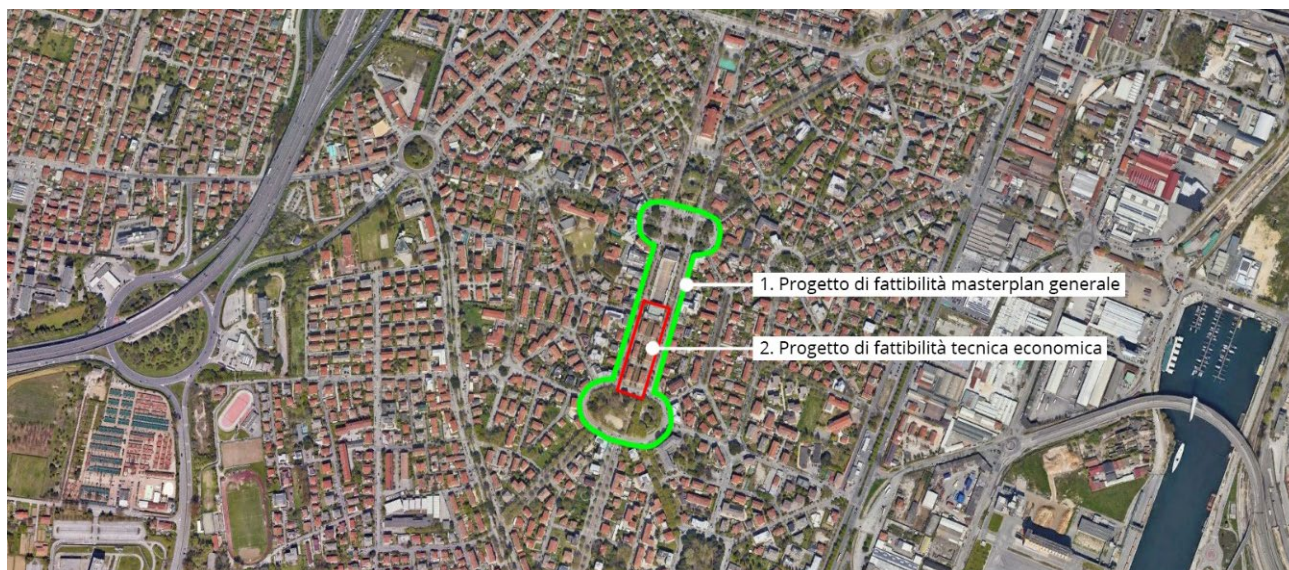
La parte scoperta del lotto è organizzata con un percorso pedonale centrale alberato parzialmente rialzato, con sviluppo longitudinale tra i fabbricati ERP, e aree parcheggio laterali tra i fronti corti degli edifici per complessivi 40 posti auto. I fabbricati ERP si sviluppano su tre piani e sono in mattoni intonacati con tetto a falde in coppi e infissi e oscuri in legno verniciato; le aree scoperte del lotto sono pavimentate ad eccezione delle porzioni occupate dalle aiuole di verde con alberature, le aree parcheggio e relativi spazi di manovra sono in grigliato erboso di calcestruzzo.

La viabilità ad est e a sud del lotto è in asfalto, compresi i marciapiedi, mentre la viabilità ad ovest del lotto, sistemata durante i lavori di realizzazione della linea del tram, nel dettaglio della linea T2 inaugurata nel settembre 2014, è in pavè di cubetti di porfido, marciapiedi compresi, con fasce in cemento colorato in corrispondenza alla monorotaia del tram.



*Stato di fatto*





1. Progetto di fattibilità masterplan generale (area oggetto del documento di fattibilità delle alternative progettuali MAE\_PFTE\_D05)

2. Progetto di fattibilità tecnico economica (area oggetto dell'appalto) – **I lotto di intervento**

Al fine di imprimere un aspetto coordinato e omogeneo a questa parte di città è stato redatto un progetto di **fattibilità masterplan generale**, oggetto del presente studio di fattibilità delle alternative progettuali, che include il vicino giardino pubblico di piazzale Concordia, la viabilità circostante, l'edificio della Biblioteca/Mercato e piazza Mercato fino a piazza del Municipio.

Successivamente è stato individuato il **I lotto di intervento** oggetto del progetto di **fattibilità tecnico economica**. Il perimetro del I lotto è delimitato da un lato con l'edificio dell'attuale biblioteca/mercato coperto e dall'altro con i giardini pubblici del piazzale concordia, sul lato este e ovest è confinante con i due assi stradali di piazza Mercato.

### 3. Ipotesi progettuali

#### 3.1 Individuazione delle ipotesi progettuali

Nell'ambito di ogni nuovo intervento progettuale, il processo di analisi, valutazione e selezione delle soluzioni risulta fondamentale al fine di assicurare che le risorse allocate siano utilizzate efficacemente e che l'investimento soddisfi a pieno i bisogni della collettività. In aggiunta a questi due criteri, le tematiche ambientali e di sostenibilità svolgono un ruolo sempre più determinante sia per definizione delle caratteristiche del progetto sia come fattore decisionale. I principali fattori



chiavi considerati per l'identificazione delle ipotesi, in accordo con le richieste dell'amministrazione, sono:

- rifunionalizzare l'area attraverso l'insediamento di attività significanti legate al commercio, al ristoro, al gioco, allo sport, al tempo libero, all'apprendimento, alla cultura, al benessere, alla convivialità;
- dare un ingresso riconoscibile e attrattivo alla biblioteca che invogli la comunità ad "entrare" nello spazio dell' "informazione" e che comunichi, già al piano di accesso, la ricca varietà di offerta dei piani superiori dando vita ad una biblioteca sociale che rappresenti un punto di riferimento per i cittadini;
- dare uno spazio esterno alla biblioteca per la lettura e per accogliere eventi (manifestazioni, spettacoli) con una zona di ristoro che la renda un luogo gradevole di intrattenimento anche per i cittadini che non usufruiscono dei servizi bibliotecari;
- ampliare lo spazio del mercato scoperto bisettimanale creando uno spazio rifugio flessibile da utilizzare nel caso di vendite temporanee;
- dare riconoscibilità e rendere maggiormente fruibile l'area verde di Piazzale Concordia diversificando le attività insediate al fine di innescare diverse attività di promozione aggregativa con evidenti ricadute nella sfera sociale;
- integrare l'ambito di Piazzale Concordia nel contesto creando un ambiente fluido di passaggio;
- aprire il retro del mercato coperto rendendolo permeabile al retrostante lotto di progetto ampliando in questo modo le connessioni di quartiere;
- mantenere o aumentare il numero di parcheggi presenti (circa 40 complessivi) ottimizzandone la posizione;
- implementare e risignificare il verde quale forza catalizzatrice attrattiva utilizzando specie vegetative autoctone;

Sulla base di questi fattori chiave, sono state individuate tre ipotesi progettuali, al fine di determinare la soluzione ottimale con riferimento all'ambito territoriale di intervento e al numero e tipologia di servizi realizzabili. Le ipotesi sono le seguenti:

- **Ipotesi 1** – Soluzione nuova piazza del mercato, nuovo volume del mercato coperto e riconfigurazione dell'edificio biblioteca/mercato;
- **Ipotesi 2** – Soluzione nuova piazza del mercato e nuovo

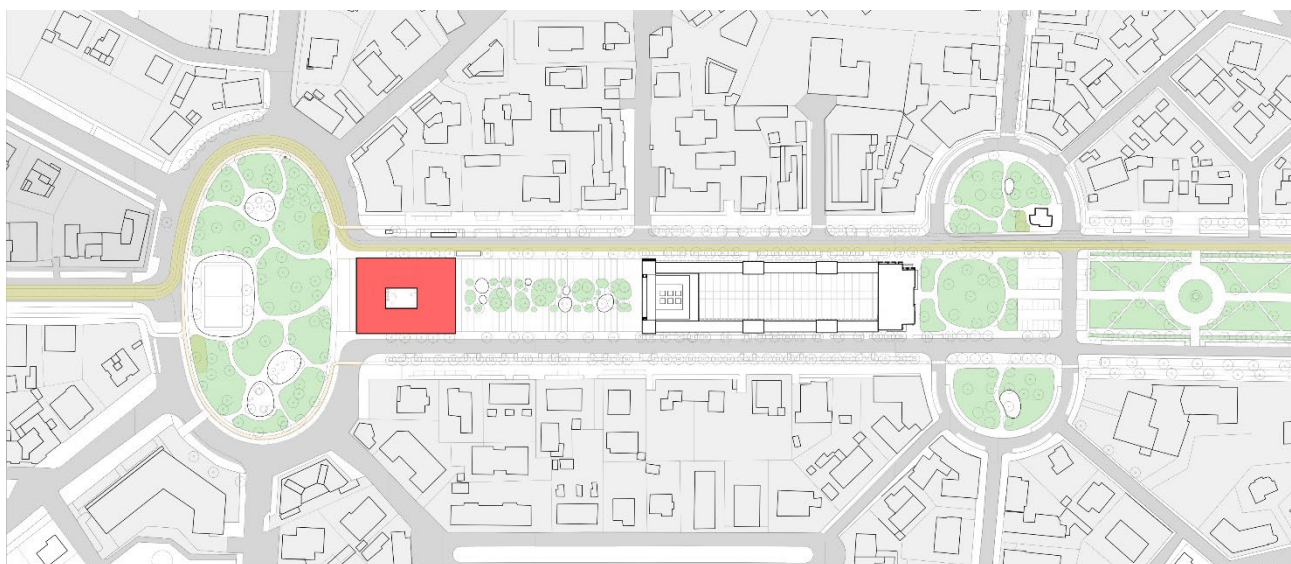
volume ludoteca/ristorazione nei giardini di piazzale  
Concordia;

- **Ipotesi 3** – Soluzione nuova piazza del mercato e  
ampliamento dell'edificio biblioteca/mercato;

Per tutte le ipotesi progettuali, si è effettuata una valutazione quantitativa ed economica di massima. L'analisi effettuata seguita da un confronto diretto con l'amministrazione ha permesso di definire univocamente la soluzione progettuale ottimale, **Ipotesi 3**, consistente nell'ampliamento dell'attuale edificio biblioteca/mercato, la realizzazione di una piazza verde al posto dell'attuale area ERP e il ridisegno delle due aree verdi di piazzale Concordia e piazza del municipio.

### **Ipotesi 1 - Il nuovo mercato coperto**

Questa ipotesi consiste nella realizzazione di un nuovo volume che completa e conclude l'alternanza volumi pubblici e spazi aperti pubblici che caratterizzano il disegno urbano del quartiere. Questo sistema urbano di pieni e vuoti è leggibile dall'alternanza degli edifici ad uso pubblico quali la chiesa di Sant'Antonio, l'ex municipio e l'edificio biblioteca/mercato, con il sistema verde di parchi e piazze pubbliche di piazza Mercato e piazzale della Concordia. Il nuovo volume viene collocato per completare questo sistema a conclusione dell'ex area edifici ERB e di fronte a piazzale Concordia. In questo disegno sarà possibile leggere una continuità del sistema municipio - biblioteca/mercato – nuovo volume.



*Ipotesi 1 – il nuovo mercato coperto*



Dal punto di vista funzionale il nuovo volume in progetto diventa **il nuovo mercato coperto** mentre il piano terra dell'edificio della biblioteca viene rifunzionalizzato a hall principale della biblioteca con un ingresso rappresentativo sul fronte sud. Al piano terra della biblioteca viene inserito una sala polivalente dedicata ad eventi pubblici. La parte restante dell'area degli edifici ERP verrà completamente riprogettata e accoglierà una grande piazza verde, così da creare una continuità fisica e percettiva dello spazio pubblico. Le due teste verdi di questo sistema pubblico, piazzale Concordia e piazza Municipio, verranno ridisegnate per creare dei veri e propri parchi urbani attrezzati con funzioni collettive, ludiche, sportive, relax connessi tra loro tramite un sistema di percorsi pedonali permeabile e continuo.

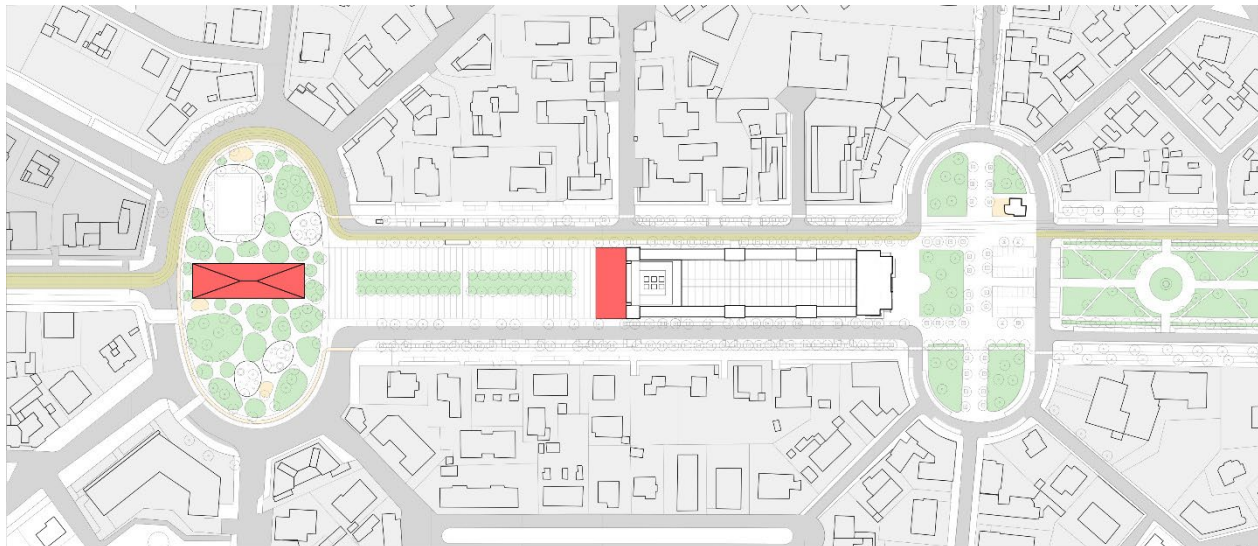
<b>Ipotesi 1</b>	<b>Importo dei lavori</b>
Nuova piazza Mercato	1.300.000,00 €
Nuovo mercato coperto	1.400.000,00 €
Riconfigurazione di piazzale Concordia	1.350.000,00 €
Riconfigurazione piano terra della Biblioteca	700.000,00 €
Riqualificazione Municipio	1.040.000,00 €
Riconfigurazione piazza del Municipio	300.000,00 €
Riconfigurazione parcheggi e pista ciclabile	300.000,00 €
<b>Totale</b>	<b>6.390.000,00 €</b>

## **Ipotesi 2 - La nuova ludoteca**

Questa ipotesi prevede la realizzazione di un **nuovo volume adibito a ludoteca e caffetteria** che verrà collocato al centro del piazzale concordia. I giardini del piazzale infatti sono uno spazio pubblico molto usato dalla comunità, in particolare famiglie con figli, grazie alla presenza di aree verdi, spazi relax, aree sportive e gioco. L'intenzione di questa ipotesi progettuale è di incrementare le qualità attrattive e ludiche del piazzale Concordia spostando la funzione della



ludoteca attualmente collocata al secondo piano dell'edificio biblioteca/mercato. Sul lato opposto il progetto vuole rafforzare il sistema Municipio-Mercato-Biblioteca inserendo un ampliamento al piano terra della biblioteca in grado di dare maggiore riconoscibilità e attrattività a questa funzione. L'area degli edifici ERP verrà completamente riprogettata e accoglierà una piazza, così da creare una continuità fisica e percettiva dello spazio pubblico tra la biblioteca e il mercato coperto.

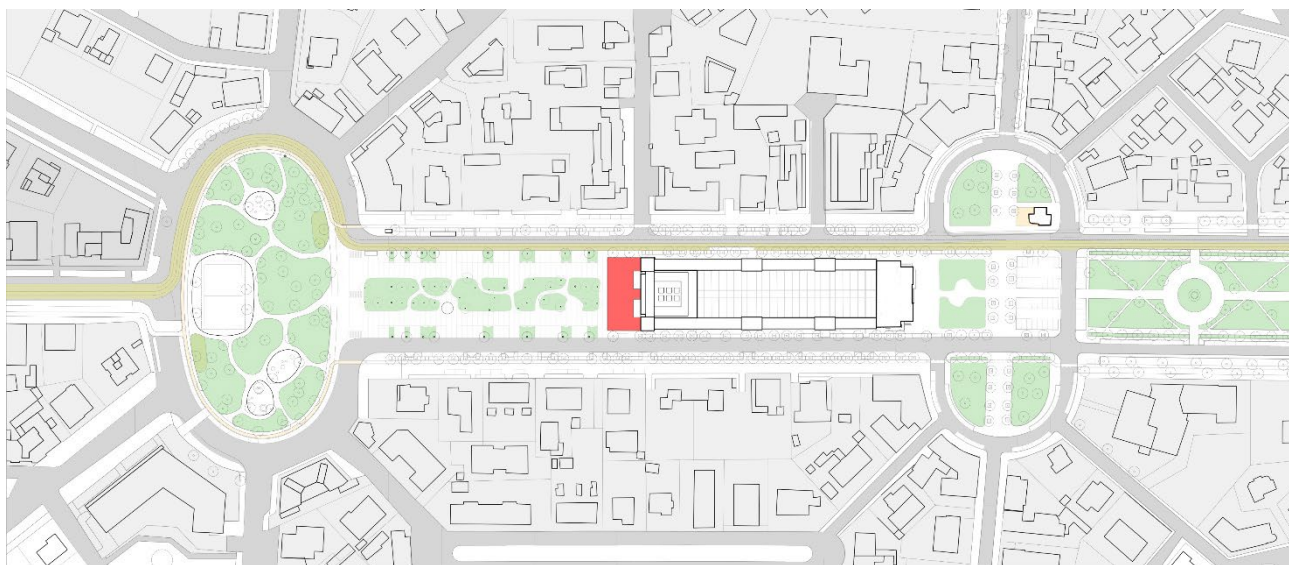


*Ipotesi 2 – la nuova ludoteca*

<b>Ipotesi 2</b>	<b>Importo dei lavori</b>
Nuova piazza Mercato	1.600.000,00 €
Ampliamento della Biblioteca	1.650.000,00 €
Nuovo volume ludoteca e riconfigurazione di piazzale Concordia	2.000.000,00 €
Ristrutturazione mercato indoor	250.000,00 €
Riqualificazione Municipio	1.040.000,00 €
Riconfigurazione piazza del Municipio	300.000,00 €
Riconfigurazione parcheggi e pista ciclabile	300.000,00 €
<b>Totale</b>	<b>7.140.000,00 €</b>

### Ipotesi 3 - l'ampliamento della biblioteca

Questa ipotesi consiste vuole rafforzare il sistema **Municipio-Mercato-Biblioteca** inserendo un ampliamento al piano terra della biblioteca in grado di dare maggiore riconoscibilità e attrattività a questa funzione. Contestualmente nell'ampliamento sarà inserita una caffetteria per diversificare l'offerta di servizi a complemento della biblioteca e del mercato coperto. L'area degli edifici ERP verrà completamente riprogettata e accoglierà una grande piazza verde, così da creare una continuità fisica e percettiva dello spazio pubblico e connettere sia visivamente che fisicamente la Biblioteca ai giardini di piazzale Concordia. Le due teste verdi di questo sistema pubblico, piazzale Concordia e piazza Municipio, verranno ridisegnate per creare dei veri e propri parchi urbani attrezzati con funzioni collettive, ludiche, sportive, relax connessi tra loro tramite un sistema di percorsi pedonali permeabile e continuo.



*Ipotesi 3 – l'ampliamento della biblioteca*

<b>Ipotesi 3</b>	<b>Importo dei lavori</b>
Nuova piazza Mercato	1.600.000,00 €
Ampliamento della Biblioteca	1.650.000,00 €
Riconfigurazione di piazzale Concordia	1.350.000,00 €
Ristrutturazione mercato indoor	250.000,00 €
Riqualificazione Municipio	1.040.000,00 €
Riconfigurazione piazza del Municipio	300.000,00 €
Riconfigurazione parcheggi e pista ciclabile	300.000,00 €
<b>Totale</b>	<b>6.490.000,00 €</b>

### 3.2 Assegnazione dei pesi

Al fine di tenere conto dell'importanza del singolo parametro relativamente agli altri, ad ogni parametro è stato assegnato un peso. La valutazione del peso è stata effettuata sulla base dei principi del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, privilegiando pertanto le tematiche di sostenibilità e inclusione sociale, così come l'impatto a lungo termine su ambiente e società. A titolo di esempio, al parametro 'Impatto del cantiere' è stato assegnato un peso limitato, in quanto trattasi di un effetto a breve termine e solo parzialmente rilevante per gli obiettivi del PNRR.

TABELLA 1 – TABELLA DI RIASSUNTO DI PARAMETRI E PESI PER LA VALUTAZIONE DELLE IPOTESI PROGETTUALI

<b>N°</b>	<b>Parametro</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Peso</b>
1	<b>Sostenibilità trasportistica</b>	Garantire il minore impatto sulla viabilità esistente	<b>5</b>



2	<b>Impatto del cantiere</b>	Prevedere una accessibilità ottimale al sito durante i lavori e limitare l'impatto sulla cittadinanza	<b>4</b>
3	<b>Qualità architettonica</b>	Soluzioni urbanistiche, architettoniche, funzionali ed estetiche che garantiscano, anche attraverso l'utilizzo di un linguaggio architettonico comune e uniforme, la valorizzazione dell'immagine complessiva dell'ambito di contesto e la creazione di un'identità urbana	<b>12</b>
4	<b>Qualità dell'inserimento</b>	Impatto dell'inserimento sul contesto urbano	<b>8</b>
5	<b>Concentrazione delle attività</b>	Concentrare più attività possibili nell'area	<b>6</b>
6	<b>Presenza di aree a servizio della collettività</b>	Presenza di aree utilizzabili a fini di istruzione, ricerca e di aggregazione sociale.	<b>6</b>
7	<b>Considerazioni sulle aree dei parcheggi</b>	Numero dei parcheggi	<b>8</b>
8	<b>Rivoluzione verde e transizione ecologica</b>	Presenza del parco pubblico a servizio della cittadinanza sempre disponibile	<b>10</b>
9	<b>Movimenti terra/materie</b>	Ridurre il più possibile i movimenti e concentrarli all'interno dell'area	<b>5</b>
10	<b>Consumo di suolo</b>	Area occupata dall'intervento	<b>6</b>
11	<b>Impatto sociale</b>	Impatto sociale e inclusività delle soluzioni proposte	<b>12</b>
12	<b>Impatto economico costruzione</b>	Ottimizzazione delle risorse economiche disponibili	<b>10</b>
13	<b>Impatto economico gestione</b>	Migliorare e ridurre impatto economico della gestione	<b>8</b>
			<b>100</b>

### 3.3 Valutazione e scelta progettuale per ipotesi

La valutazione delle tre ipotesi è stata svolta attraverso una valutazione quantitativa dei parametri, attribuendo un punteggio a ciascuno di essi, in maniera proporzionale o assoluta. La valutazione quantitativa è riassunta nella seguente tabella:

N°	Parametro	Ipotesi 1	Ipotesi 2	Ipotesi 3
1	<b>Sostenibilità trasportistica</b>	4	2,5	3
2	<b>Impatto del cantiere</b>	2	1	4
3	<b>Qualità architettonica</b>	8	6	7
4	<b>Qualità dell'inserimento</b>	6	3	8
5	<b>Concentrazione delle attività</b>	4	3	6
6	<b>Presenza di aree a servizio della collettività</b>	6	5	4



7	<b>Considerazioni sulle aree dei parcheggi</b>	5	8	8
8	<b>Rivoluzione verde e transizione ecologica</b>	6	5	10
9	<b>Movimenti terra/materie</b>	2	3	5
10	<b>Consumo di suolo</b>	4	3	6
11	<b>Impatto sociale</b>	12	10	9
12	<b>Impatto economico costruzione</b>	8	6	10
13	<b>Impatto economico gestione</b>	5	4	7
<b>Punteggi</b>		<b>72</b>	<b>60</b>	<b>87</b>

### 3.1 Esito

Il presente documento, redatto secondo i principi delle linee guida del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, ha permesso di valutare la fattibilità delle diverse ipotesi e alternative progettuali identificate per il soddisfacimento dei bisogni del quartiere.

Il risultato dell'analisi svolta ha individuato nella realizzazione dell'**Ipotesi 3** la soluzione ottimale sotto il maggior numero di fattori, tra i quali si sottolineano:

- la realizzazione di ingresso riconoscibile e attrattivo alla biblioteca tramite il nuovo ampliamento che sarà realizzato al piano terra dell'edificio;
- la realizzazione di uno spazio esterno alla biblioteca per la lettura e per accogliere eventi tramite un'ampia terrazza verde direttamente collegata al piano primo della biblioteca;

- l'inserimento di uno spazio commerciale per diversificare l'offerta di servizi a complemento della biblioteca e del mercato coperto;
- la realizzazione di una nuova piazza che metta in connessione la biblioteca/mercato con i giardini di piazzale Concordia. La nuova piazza amplierà anche lo spazio a disposizione del mercato scoperto settimanale;
- la riconoscibilità e chiarezza dei giardini di piazzale Concordia tramite il disegno delle aiuole verdi, degli spazi di sosta e la riconfigurazione delle attrezzature da gioco e sport;
- l'incremento sostanziale delle aree verdi in quanto forze catalizzatrici tramite il disegno della nuova piazza utilizzando specie vegetative autoctone;
- il miglioramento della mobilità ciclopedonale e alla creazione di nuovi parcheggi adeguatamente distribuiti.

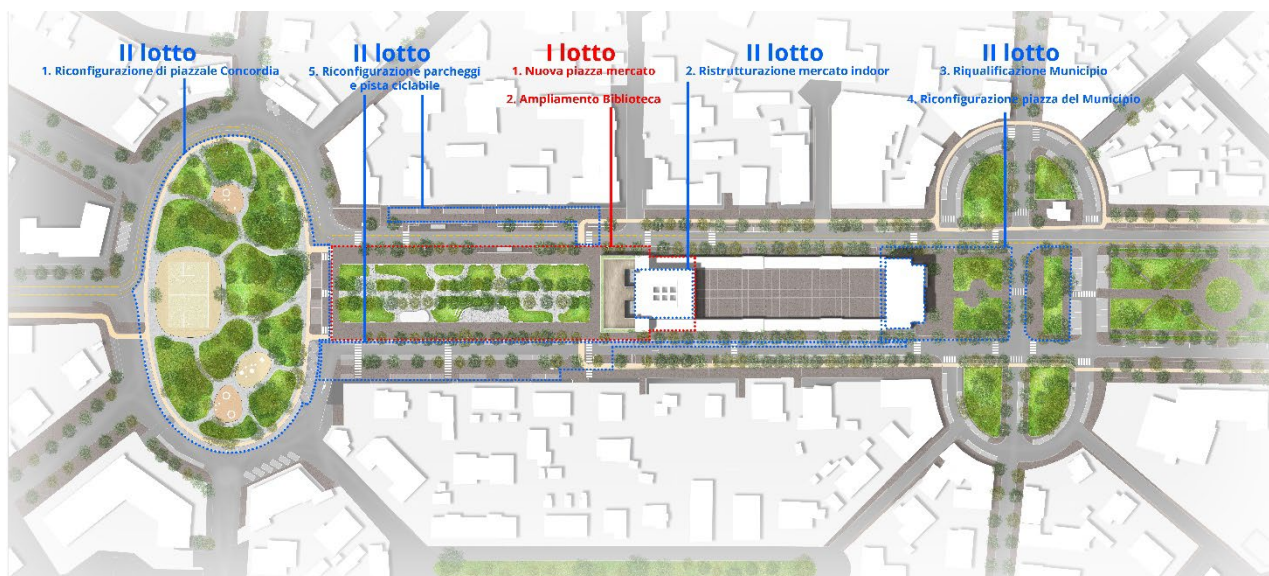
## 4. Masterplan generale – lotti di intervento

Il masterplan generale, sviluppato nel progetto di "fattibilità masterplan generale", viene suddiviso in più lotti di intervento:

- **I lotto di intervento** (oggetto dell'appalto), comprensivo delle seguenti opere: ampliamento dell'edificio mercato coperto/biblioteca, realizzazione della nuova piazza mercato che conetterà l'ampliamento con i giardini di piazzale Concordia;
- **Il lotto di intervento** (non oggetto dell'appalto), suddiviso in relative sottozone di intervento: 1) riconfigurazione giardini piazzale Concordia, 2) ristrutturazione mercato indoor, 3) riqualificazione Municipio, 4) riconfigurazione piazza del Municipio, 5) Riconfigurazione parcheggi e pista ciclabile;

Ipotesi 3 – Fasi Masterplan generale	Importo dei lavori
<b>I lotto di intervento (Progetto di fattibilità tecnico economica)</b>	
1. Nuova piazza del mercato	1.574.616,04 €
2. Ampliamento della Biblioteca	1.624.511,81 €
<i>Totale I lotto</i>	3.199.127,85 €

<b>Il lotto di intervento</b>	
1. Riconfigurazione di piazzale Concordia	1.350.000,00 €
2. Ristrutturazione mercato indoor	250.000,00 €
3. Riqualificazione Municipio	1.040.000,00 €
4. Riconfigurazione piazza del Municipio	300.000,00 €
5. Riconfigurazione parcheggi e pista ciclabile	300.000,00 €
<i>Totale Il lotto</i>	<i>3.240.000,00 €</i>
<b>Totale</b>	<b>6.439.127,85 €</b>



Masterplan generale e lotti di intervento