



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

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

ELABORATO N.

**MAR\_PFTE\_D04**

Rev.:

**REV 00**

Data:

**Marzo 2023**

Scala:



## Indice

1. Premessa .....	3
2. Inquadramento generale .....	3
2.1 Inquadramento territoriale .....	3
3. Inquadramento storico .....	4
3.1 Città Giardino .....	4
3.2 Dichiarazione di notevole interesse pubblico Città Giardino .....	6
3.3 Abitazioni popolari ERP .....	7
3.4 Dichiarazione insussistenza di interesse culturale alloggi ERP .....	9
4. Analisi del valore paesaggistico dell'area .....	10
4.1 Impatto visivo degli edifici esistenti .....	10
4.2 Impatto urbanistico .....	10
5. Intervento proposto .....	11
6. Conclusioni .....	13



## 1. Premessa

La presente relazione paesaggistica, redatta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42, si riferisce al progetto per "riqualificazione urbana spazi piazza mercato Marghera". La presente tiene conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento. Inoltre, rappresenta nel modo più chiaro possibile le criticità e interferenze attualmente presenti nell'area e che il progetto auspica di risolvere.

## 2. Inquadramento generale

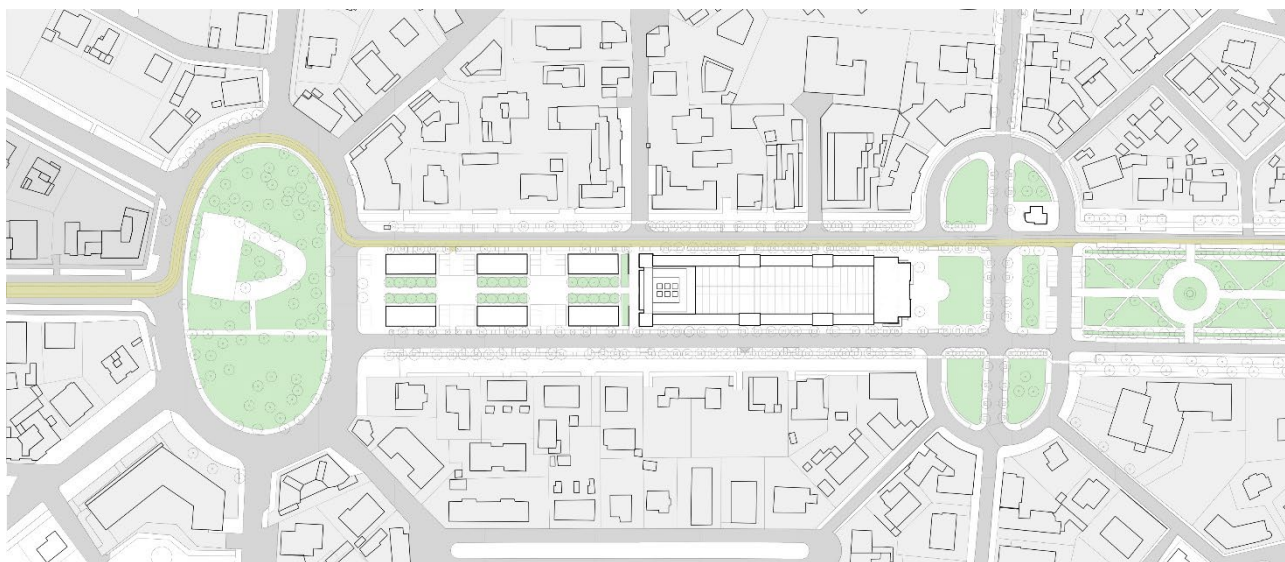
### 2.1 Inquadramento territoriale

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 alloggi trasferiti Ope Legis in proprietà dal Demanio dello Stato al Comune di Venezia ai sensi dell'art. 1 comma 441 della Legge 30/12/2004 N. 311 e consegnati all'Amministrazione con Verbale di consegna prot. 12551 del 13/06/2005. 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 completamente sgomberi. Nel 2004-2005 sono state sistemate le parti scoperte del lotto tra gli edifici 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 D.lgs. 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*

### 3. Inquadramento storico

#### 3.1 Città Giardino

L'area oggetto di questo documento è compresa nel perimetro della "Città Giardino" di Marghera (così come definito dal PRG per Marghera) pur essendo sorta in anni successivi alla progettazione e iniziale realizzazione della stessa.

Per far fronte alla necessità di un nuovo quartiere residenziale, funzionale alla contemporanea creazione di Porto Marghera e relativa area industriale, venne affidato l'incarico di progettazione



all'ingegnere Pietro Emilio Emmer, il quale nel 1919 produsse un "Piano Regolatore" ispirato al modello della Città Giardino elaborato da Ebenezer Howard, ovvero una realtà che cercava di coniugare lavoro e ambiente naturale.

I lavori relativi alla zona industriale ai Bottenighi" - così come era conosciuta l'area - cominciarono già nel 1919, mentre il 10 maggio 1921, presente il ministro Giulio Alessio, fu inaugurato il cantiere del quartiere residenziale.

Il piano regolatore di Emmer, almeno negli intenti, intendeva costruire case salubri e accoglienti per ospitare i veneziani che sarebbero andati a lavorare nelle fabbriche, ovviando così anche ai problemi abitativi del centro storico di Venezia. Emmer concepì un centro caratterizzato da ampi spazi e molto verde. Era stato progettato un grande viale alberato largo 80 e lungo 700 metri, da cui si sarebbero diramate laterali larghe 26 metri con aiuole che dividevano la strada dal marciapiede. I giardini privati dovevano essere almeno quattro volte più estesi dell'edificio annesso; inoltre ogni edificio non poteva distare meno di 15 metri dagli edifici vicini e non poteva superare i tre piani. Nel centro del quartiere dovevano sorgere tutte le strutture per ospitare i servizi pubblici come scuole, uffici comunali, teatri, ospedali, biblioteche e mercati, in modo da favorire l'aggregazione comunitaria.

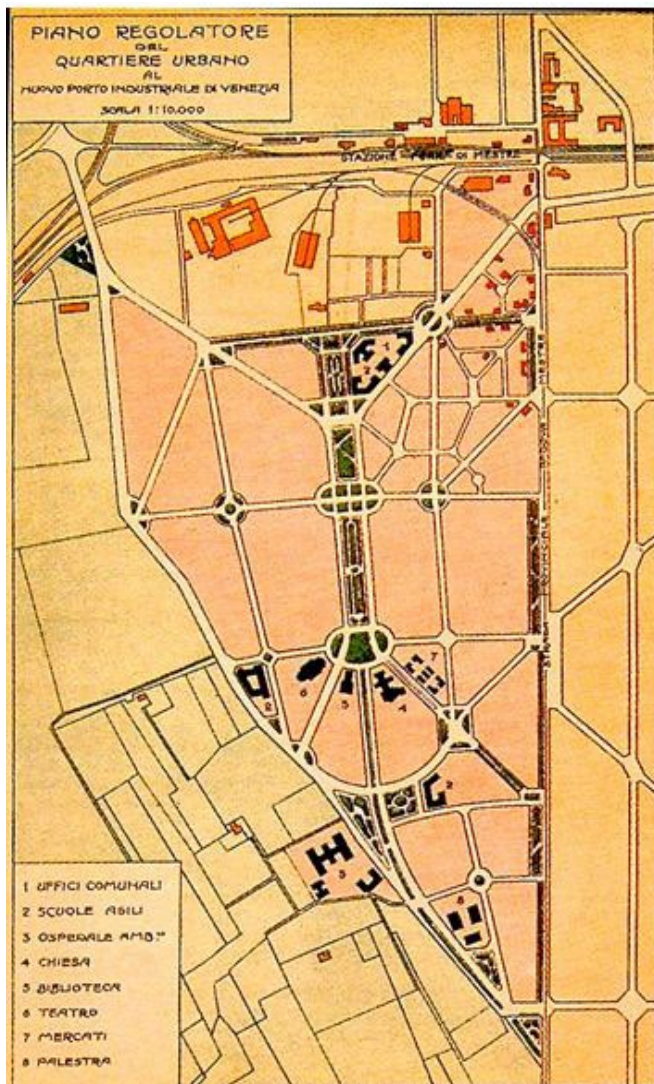
I lavori incontrarono fin dall'inizio gravi rallentamenti, dovuti anche alle difficoltà per l'esproprio delle case e delle terre dei residenti della zona che comportavano la chiusura delle attività agricole e pastorizie. Nel 1925, a quattro anni dall'apertura del cantiere, resistevano ancora numerosi edifici rurali da abbattere tra le case di nuova creazione (realizzate anche con il materiale di recupero delle vecchie abitazioni).

Il progetto si bloccò quando il Comune di Venezia smise di fornirne finanziamenti a causa della scarsità di fondi. Le fabbriche, contrariamente al previsto, finirono per l'assumere soprattutto personale residente di altre zone limitrofe, mettendo in discussione la connessione tra la zona industriale e il quartiere residenziale. La crescita urbana tuttavia non si arrestò, ma le norme previste dal progetto vennero via via abbandonate.

Il Viale XXVII Ottobre, con tracciato che si sviluppava da nord a sud, da via Paolucci fino all'attuale Piazzale della Concordia, era stato pensato da Emmer come spina dorsale alberata di tutto il suo intervento. Questo segno, forte per le sue dimensioni, venne successivamente occupato da vari edifici con funzioni pubbliche (che originariamente dovevano essere centrali, ma con spazi appositamente dedicati). Nel 1930 fu ultimato il convento francescano di Sant'Antonio, tra il 1935 ed il 1946 fu eretta l'attigua chiesa parrocchiale, mentre tra gli anni cinquanta ed i sessanta fu costruito l'edificio degli uffici comunali, il viale venne così a suddividersi tra Piazza Sant'Antonio, Piazza del Municipio e Piazza del mercato.



Negli anni quaranta vengono realizzati nell'area in oggetto i 6 fabbricati di edilizia economico popolare attualmente presenti, costruiti anch'essi, come già la Chiesa il Convento e il Patronato, sul sedime del corridoio verde /boulevard del Quartiere Giardino.



*Estratto da piano regolatore del quartiere urbano di Marghera*

### **3.2 Dichiarazione di notevole interesse pubblico Città Giardino**

L'ambito è assoggettato alle disposizioni della Parte III del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., a seguito dell'avvenuta "dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Quartiere Giardino di Marghera" in Venezia", emanata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 21.08.2018 n. 193.



### 3.3 Abitazioni popolari ERP

Il bene di proprietà comunale corrisponde ad un complesso edilizio costituito da sei fabbricati tutti uguali che nell'insieme costituiscono il più esteso complesso denominato "Case d'abitazione di Piazza Mercato a Marghera". La datazione del complesso risale al 1949 così come si desume dalle planimetrie catastali, trattasi di un'edilizia popolare di assoluta semplicità e priva di particolari stili o caratteri architettonici degni di nota. I sei fabbricati si presentano con conformazione e fattura costante ed uguale, sono ubicati nella porzione sud della più vasta area denominata Piazza Mercato a Marghera a ridosso di Piazzale Concordia, il grande spazio aperto disegnato da Emmer dei primi decenni dello scorso secolo è stato interrotto visivamente dai 6 corpi di fabbrica rompendo la prospettiva che consente la vista sud – nord fino alla Chiesa di Sant'Antonio. I fabbricati sono ubicati lungo due assi longitudinali e paralleli tra loro delimitanti parzialmente gli assi viari di levante e ponente di Piazza Mercato. Tutti i fabbricati presentano l'ingresso dalla via pubblica con un vano scala centrale e quindi il relativo civico si attesta sui fronti stradali più esterni così da rendere lo spazio retrostante una sorta di corte aperta dove nel 2004 è stato attuato un intervento di riqualificazione dell'area. Sul fronte di Piazzale Concordia il complesso si attesta con i due fabbricati posti più a sud e rivolti sulla viabilità con il lato più corto e contemporaneamente risolvono la situazione d'angolo con la piazza dove da pochi anni parte della sede stradale accoglie la piattaforma del tram. Le caratteristiche formali delle facciate mostrano uno stile povero e semplice di questi fabbricati realizzati per sopperire alle necessità abitative degli anni del dopoguerra, fori finestra semplici ed allineati verticalmente, il portone d'ingresso accenna ad una simmetria debole quasi impercettibile, assenti decorazioni di rilievo nelle forometrie solo il davanzale si distingue quale orizzontamento sporgente ma costituito da un semplice conglomerato ben lontano comunque dall'utilizzo classico della pietra d'Istria. L'unica decorazione ormai sbiadita è una semplice fascia che collega orizzontalmente tutti i davanzali ma il prospetto resta comunque rappresentativo di un'epoca lontana sottomessa anche all'evoluzione tecnologica così come rappresentano i ganci a parete a sostegno della linea aerea di alimentazione elettrica a servizio del tram. I sei fabbricati, che pure insistono su singole particelle identificabili al C.T., non risultano avere un'effettiva e materializzata area di pertinenza, si presentano con dei sedimi isolati e tra questi sono stati ricavati dei posti auto o aree verdi di risulta. Il fronte sul lato di levante, opposto al lato tram, risulta speculare e al tempo stesso monotono con i tre livelli fuori terra dei singoli fabbricati che costituiscono la prospettiva della parte terminale di questa parte di Marghera. La struttura portante di questi immobili è il mattone pieno, tetti a quattro falde e oscuri in legno che in gran parte attualmente risultano chiusi e testimoniano un progressivo abbandono di tali immobili in

quanto non più rispettosi dei canoni di comfort ad oggi garantiti per gli immobili ad uso residenza nella terraferma veneziana. Nel 2004 l'amministrazione comunale ha attuato un intervento di riqualificazione delle aree verdi ed arredo urbano ricadente nell'area interna e racchiusa tra fabbricati allineati 3 a 3. Lo scopo era quello di riutilizzare una porzione di Piazza Mercato con aiuole alberate, panchine e una sorta di viale alberato interno che comporta un diretto confronto e rapporto visivo con i retrostanti fronti dei fabbricati oggetto della presente verifica che su questo lato si caratterizzano con le lunghe finestre verticali riferite ai vani scala. L'interno dei fabbricati è di facile intuizione considerata la distribuzione simmetrica definita dal vano scala passante che, al piano terra taglia trasversalmente l'intero fabbricato.

Attualmente tutti i fabbricati non risultano abitati, si riscontrano le orbonature di tutti i fori finestra del piano terra, intervento questo attuato per ovvii motivi di sicurezza ma che al tempo stesso confermano l'abbandono progressivo di tutto l'immobile da parte degli inquilini.

Nel suo complesso l'intero ambito risulta in fase di dismissione in quanto non corrispondente dei confort abitativi rilevabili nella consueta edilizia abitativa di terraferma.

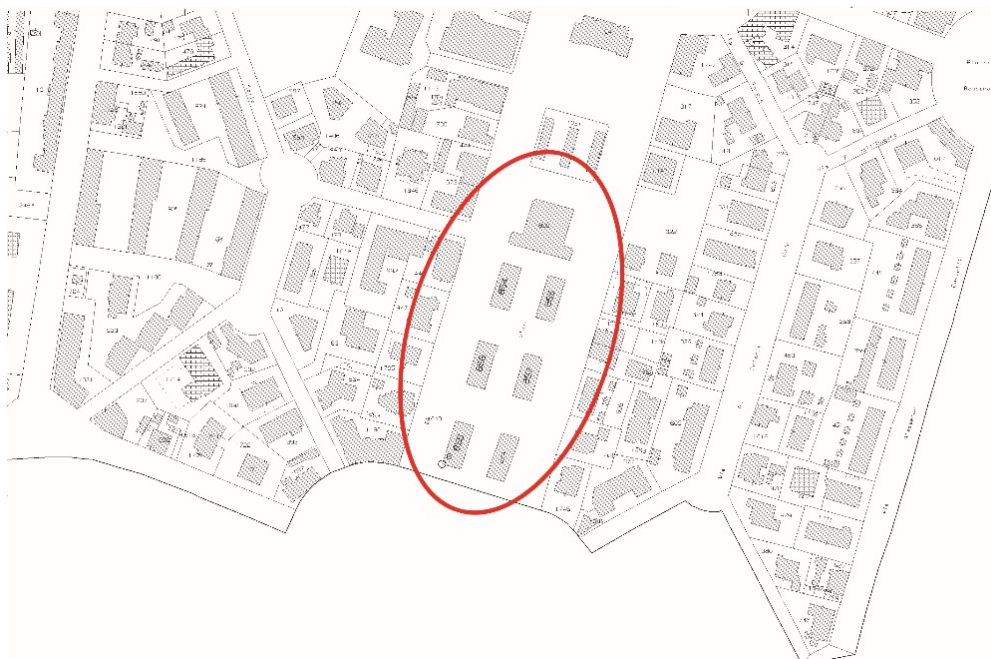






### 3.4 Dichiarazione insussistenza di interesse culturale alloggi ERP

Ad esito della richiesta di verifica, in data 8 maggio 2019 (prot. 230752), la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto ha dichiarato, come rilevabile dal verbale della seduta del 21 agosto 2019, l'insussistenza dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004, degli immobili presenti nel I lotto di intervento e più precisamente catastalmente distinti al C.F., foglio 1, particelle 854, subb. 1,2,3,4,5,6,7 e 8 – 855, subb. 1,2,3,4,5,6,7 e 8 - 856, subb. 1,2,3,4,5,6,7 e 8 - 857, subb. 1,2,3,4,5,6,7 e 8 - 858, subb. 1,2,3,4,5,6,7 e 8 – 859, subb. 1,2,3,4,5,6,7 e 8; e al C.T., foglio 1, particelle 854 – 855 – 856 – 857 – 858 e 859.



*Mappa catastale*

## **4. Analisi del valore paesaggistico dell'area**

### **4.1 Impatto visivo degli edifici esistenti**

Sulla scorta di quanto descritto nei precedenti capitoli nell'area in oggetto si evidenzia che la presenza dei volumi abitativi ERP, ad oggi non più abitati e non più conformi alle esigenze residenziali attuali, ostacola la visibilità degli spazi e funzioni pubbliche circostanti. In particolare il parco di Piazzale Concordia e l'edificio Biblioteca/mercato indoor, che rappresentano i momenti collettivi più importanti dell'area circostante, sono fortemente penalizzati in termini di visibilità, connessioni e continuità degli spazi pubblici. L'intervento di riqualificazione avvenuto nel 2004 delle aree verdi ed arredo urbano ricadente nell'area interna e racchiusa tra fabbricati, non risulta sufficiente a risolvere la problematica. Il percorso pedonale in alcune parti si rialza rispetto alla quota dei marciapiedi tramite delle scalinate in cemento, contribuendo ulteriormente a ostacolare la visibilità e la permeabilità dello spazio pubblico. Il percorso centrale tra le abitazioni, infatti, risulta poco utilizzato dalla cittadinanza, che predilige i marciapiedi laterali confinanti con le due arterie stradali principali. Lo spazio pedonale racchiuso tra i caseggiati è ulteriormente penalizzato dall'utilizzo dell'area compresa tra le case e il mercato coperto in zona carico/scarico per il mercato stesso, generando un'ulteriore interruzione e ostacolo.

### **4.2 Impatto urbanistico**

Premesso che il piano Emmer per Città Giardino prevedeva la realizzazione di un lungo asse centrale organizzato a giardino, largo 80 metri, esteso da nord a sud, lungo il quale si estendevano la maggior parte delle funzioni pubbliche e collettive. Nonostante negli anni successivi al conflitto mondiale la logica della città giardino si interrompe per dare spazio ad ampliamenti residenziali, in particolare tra gli edifici ERP e il quartiere CITA negli anni settanta, la visione degli spazi verdi del piano Emmer ispirata dall'idea di sobborgo giardino proposta da Ebenezer Howard in Inghilterra, può essere tuttora un riferimento importante e attuale per lo sviluppo urbano di Marghera. L'idea di prospettive verdi, viali alberati, parchi e giardini, infatti, sono tuttora leggibili nel contesto urbano. Per questo motivo liberare lo spazio occupato dalle abitazioni popolari ERP, può essere un'interessante occasione per rafforzare il disegno urbano esistente, nella direzione del grande boulevard verde, ricco di spazi e funzioni collettive.

## 5. Intervento proposto

La riqualificazione di Piazzale Concordia, Piazza Mercato e Piazza del Municipio ha come obiettivo quello di configurare un luogo di aggregazione in grado di produrre comunità, uno spazio di qualità architettonica e sociale, connesso a luoghi e attività pubbliche esistenti, ma in grado di dialogare con i progetti previsti dall'ampio scenario in programma per Marghera.

Il progetto si pone l'obiettivo strategico di offrire alla comunità un luogo-modello ove si promuovano e coltivino le culture della condivisione e della coesione sociale. Tale approccio risulta coerente con gli obiettivi generali fissati dal Next Generation EU e dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e delinea un progetto capace di cogliere ed implementare la Missione 5 del PNRR stesso, Inclusione e Coesione, e nello specifico, M5 C2.2 Rigenerazione Urbana e Housing Sociale, investimento 2.1: Investimenti in progetti di Rigenerazione Urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale.

Il tema dell'Inclusione e della Coesione (Missione 5) caratterizza dunque profondamente il progetto, candidandolo a divenire nuovo epicentro territoriale di socialità, inclusione, sport, vita e sostenibilità. La piazza sarà un luogo molteplice di costruzione di identità, di edificazione di socialità. L'impostazione multifunzionale e la varietà di servizi e livelli di pratica offerti garantiranno vita ed opportunità sette giorni su sette a tutta la comunità, assicurando adeguate proposte ed attrattività a tutte le generazioni, le fasce sociali, le esigenze e le possibilità tecnico-economiche.

Il progetto vuole mantenere e 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 unità commerciale 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. Le due teste verdi di questo sistema pubblico, piazzale Concordia e piazza Municipio, verranno ridisegnate per creare dei parchi urbani attrezzati con funzioni collettive, ludiche, sportive, relax connessi tra loro tramite un sistema di percorsi pedonali permeabile e continuo.

Di seguito i punti cardine del masterplan generale:

- realizzare un ingresso riconoscibile e attrattivo alla biblioteca tramite il nuovo ampliamento che sarà realizzato al piano terra dell'edificio;

- realizzare uno spazio esterno alla biblioteca per la lettura e per accogliere eventi tramite un'ampia terrazza verde direttamente collegata al piano primo della biblioteca;
- realizzare una nuova unità commerciale per diversificare l'offerta di servizi a complemento della biblioteca e del mercato coperto;
- realizzare 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;
- dare riconoscibilità ai giardini di piazzale concordia e della piazza del Municipio tramite il disegno delle aiuole verdi, degli spazi di sosta e la riconfigurazione delle attrezzature da gioco e sport;
- implementare e risignificare le aree verdi in quanto forze catalizzatrici tramite il disegno della nuova piazza utilizzando specie vegetative autoctone;
- miglioramento della mobilità ciclopedonale e alla creazione di nuovi parcheggi adeguatamente distribuiti.



*Masterplan generale*





*Stato di fatto*



*Progetto*

## 6. Conclusioni

La riqualificazione di Piazzale Concordia, Piazza Mercato e Piazza del Municipio si pone l'obiettivo principale di enfatizzare il valore urbanistico dell'area. Ridisegnare lo spazio pubblico esistente, ispirandosi alla linea e visione fornita dallo storico piano urbanistico di Città Giardino, rafforzando e mettendo in comunicazione le strutture collettive presenti. Le aree verdi pubbliche, quali parchi, aiuole, viali alberati rimangono le forze catalizzatrici attrattive e costituiscono il cuore dell'intervento.