



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 SULLO STATO DI
CONSISTENZA DELLE OPERE ESISTENTI**

ELABORATO N.

MAR_PFTE_R04

Rev.:

REV 00

Data:

Marzo 2023

Scala:



Indice

1. Premessa	3
2. Case d'abitazione di Piazza Mercato a Marghera.....	5
3. Biblioteca e Mercato	9
4. Strade, marciapiedi e percorsi	10

1. Premessa

Il presente documento illustra le caratteristiche del contesto urbano di riferimento del progetto e definisce l'ambito di intervento delineando gli indirizzi progettuali generali da sviluppare a cura dei progettisti.

L'intervento è inserito nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e 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).

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.

2. Case d'abitazione di Piazza Mercato a Marghera

Il bene di proprietà comunale oggetto della presente verifica d'interesse 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. La verifica fatta corrisponde inizialmente al civico 28 il cui androne d'ingresso al piano terra mostra chiaramente le porte laterali di accesso ai magazzini comuni e quelle più prossime ai vani



scala corrispondenti agli alloggi del piano terra. Le scale a rampe sovrapposte con gradini in conglomerato e parapetto in ferro consente l'arrivo al primo pianerottolo dal quale si accede a n. 3 alloggi, quello che è stato visionato per primo corrisponde al sub. 4 il cui portoncino d'ingresso risulta ancora quello originario. Rispetto al corpo di fabbrica l'alloggio risulta essere localizzato centralmente ed avente affaccio sul solo fronte est, un minimo corridoio consente la distribuzione alla stanza più estrema verso nord e al soggiorno posto sul lato opposto con annesso angolo cucina, il bagno di dimensioni contenutissime mostra tutto il degrado con sanitari e serramenti di un'epoca lontana. Proseguendo per le scale si giunge al secondo ed ultimo piano dove si è presa visione del sub 7 avente conformazione uguale al precedente con il corridoio di distribuzione e stanze laterali verso nord e cucina con soggiorno nonché bagno simile al precedente del piano inferiore anche se per quest'ultimo è rilevabile un intervento di risanamento complessivo. Sullo stesso piano è stato possibile prendere visione anche del sub 6 localizzato sul fronte sud del fabbricato e costituito da un corridoio centrale, in asse fabbricato che distribuisce alle stanze laterali e alla cucina nonché alle camere da letto e alle due stanze estremali verso mezzogiorno distinguibili queste dalle due finestre presenti su ciascuna stanza e poste su fronti diversi. Il bagno risulta di recente rifacimento così come l'intero appartamento, essendo l'unico abitato al secondo piano, risulta complessivamente essere in buono stato di



conservazione. Sullo stesso pianerottolo è stato possibile visionare anche l'alloggio del fronte nord quale sub. 8 avente dimensioni e caratteristiche uguali al precedente con un corridoio centrale con stanze laterali bagno avente conformazione a quello dell'alloggio confinante e le stanze estremali aventi finestre su distinti fronti. Il secondo fabbricato oggetto di descrizione corrisponde al civico 34 posto sul fronte ovest dove 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. L'ingresso al piano terra è simile al precedente e risultano visibili i tamponamenti dei due ingressi agli alloggi del piano terra. Il vano scala semplice e simile al precedente consente di giungere al piano primo dove è ubicato il sub. 5 che viene descritto come segue. Un corridoio interno rettilineo e centrale distribuisce alle stanze quali soggiorno e cucina e altre adiacenti quali camere e il bagno. Quest'ultimo alloggio ubicato al piano primo del civico 34 risulta in buono stato di conservazione con evidenti rifacimenti di rivestimenti, pavimentazioni, infissi e sanitari, interventi che, anche se hanno comportato un miglioramento dei requisiti, nel suo complesso l'intero ambito risulta in fase di dismissione in quanto non corrispondente e garantista dei confort abitativi ormai rilevabili nella consueta edilizia abitativa di terraferma.



3. Biblioteca e Mercato

La parte di Piazza tra il Municipio e l'area di concorso 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 oggetto di concorso che consiste in un area occupata da 6 fabbricati gemelli di edilizia residenziale economico popolare costruiti negli anni quaranta del novecento. Il fabbricato destinato al mercato interno e alla biblioteca civile al momento presenta una serie di problematiche.

- mancanza di un ingresso riconoscibile e attrattivo alla biblioteca: l'accesso avviene attualmente da un'anonima porta laterale che immette in un vano scala per nulla rappresentativo della ricca varietà di offerta bibliografica e di servizi insediati ai 2 piani della struttura; manca inoltre un ascensore che consenta di accedere al secondo piano della biblioteca senza attraversare la ludoteca gestita da ente diverso (la ludoteca è gestita dal Comune di Venezia mentre la biblioteca è gestita da una cooperativa);
- mancanza di permeabilità degli spazi della biblioteca: la biblioteca è un centro di eventi noto e partecipato dalla cittadinanza anche per la strategicità della sua posizione che difetta però dell'assenza di un'estensione esterna di apertura/collegamento con il contesto che la renda un luogo di riferimento per la comunità legato alla contemporaneità e alle dinamiche della vita quotidiana;
- mancanza di offerta commerciale varia e di servizi nel mercato coperto: il mercato coperto, seppur ben funzionante, soffre di un'impostazione logistica piuttosto datata che prevede un orario ridotto di apertura e una monofunzionalità limitata alla sola vendita di generi alimentari in assenza totale di servizi e spazi conviviali di relazione e di connessione con il suo intorno urbano;

4. Strade, marciapiedi e percorsi

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. Il contesto viario tra il Piazzale del Mercato e Piazzale Concordia costituisce un limite fisico e percettivo molto forte.

La Rotonda di Piazzale Concordia ha forma ellittica, è trattata a verde alberato con aree gioco pavimentate, ha recinzione in legno con tipologia a croce di Sant' Andrea e ha una superficie complessiva di circa 7000 mq.; l'area è attraversata da un percorso pedonale e da un percorso ciclabile con attraversamenti di collegamento con Piazza del Mercato.