

AVVISO PUBBLICO 4

Ambiti urbani degradati in area di urbanizzazione consolidata

Ambito Piazza XXVII Ottobre - Fabbricato "Vecchia Posta"



Rappresentazione indicativa del progetto di recupero dell'ambito urbano degradato



Note di stampa

16/12/2024

Proiezioni di riferimento dei dati: GAUSS-BOAGA
Fuso Est DATUM: Roma 40

Sistema di Riferimento Pubblicazione:

WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere

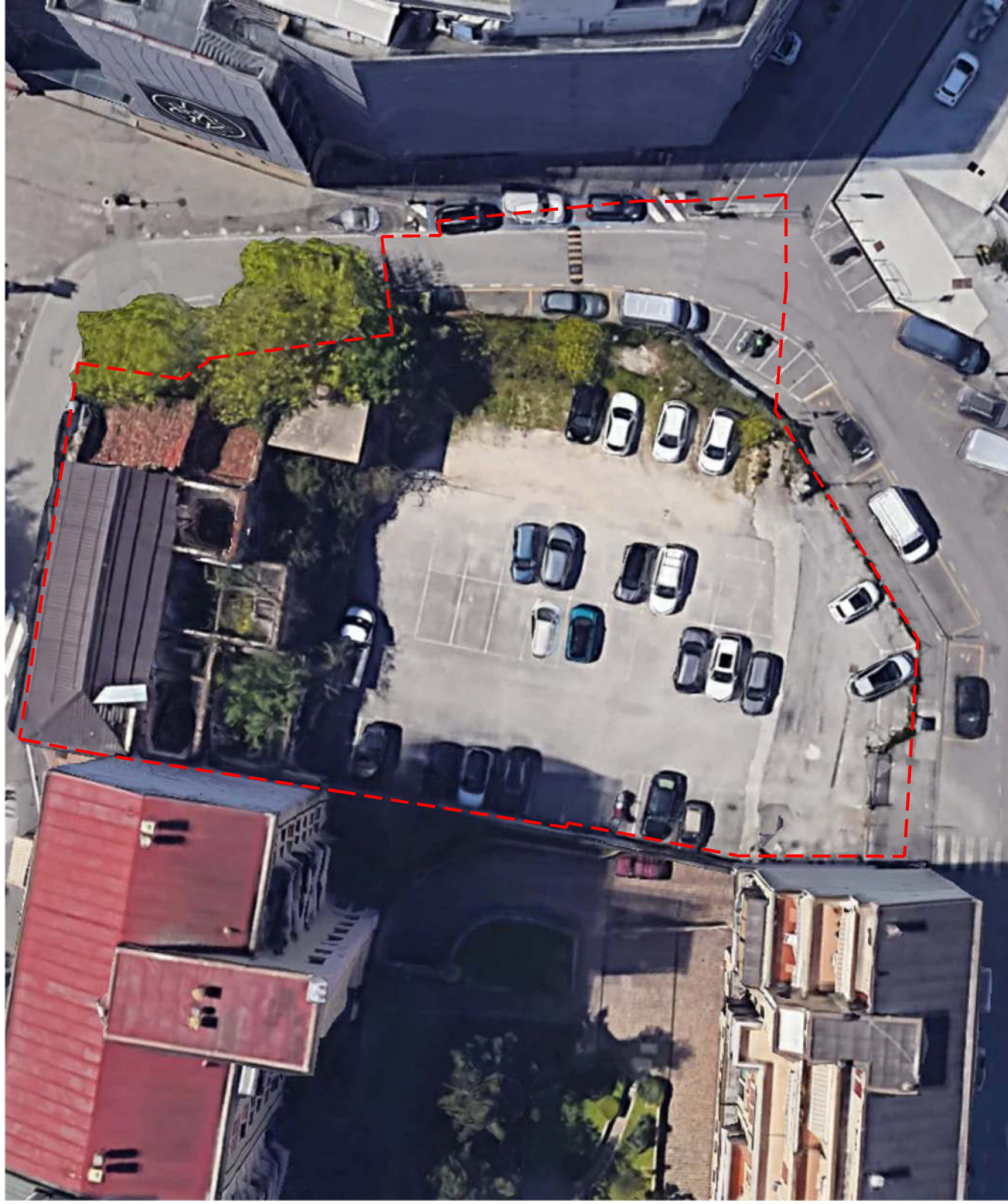
** Il valore legale delle informazioni contenute nei piani urbanistici è attestabile solo mediante la consultazione degli originali cartacei accedendo agli uffici preposti oppure al seguente indirizzo www.comune.venezia.it/archivio/43496

1:1.000



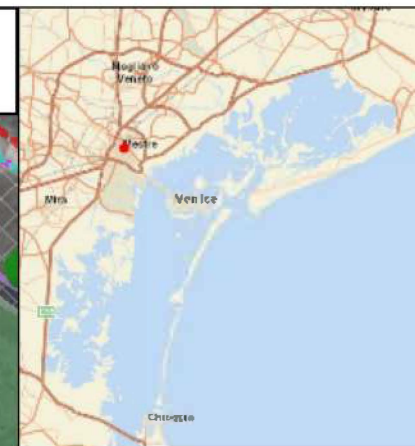
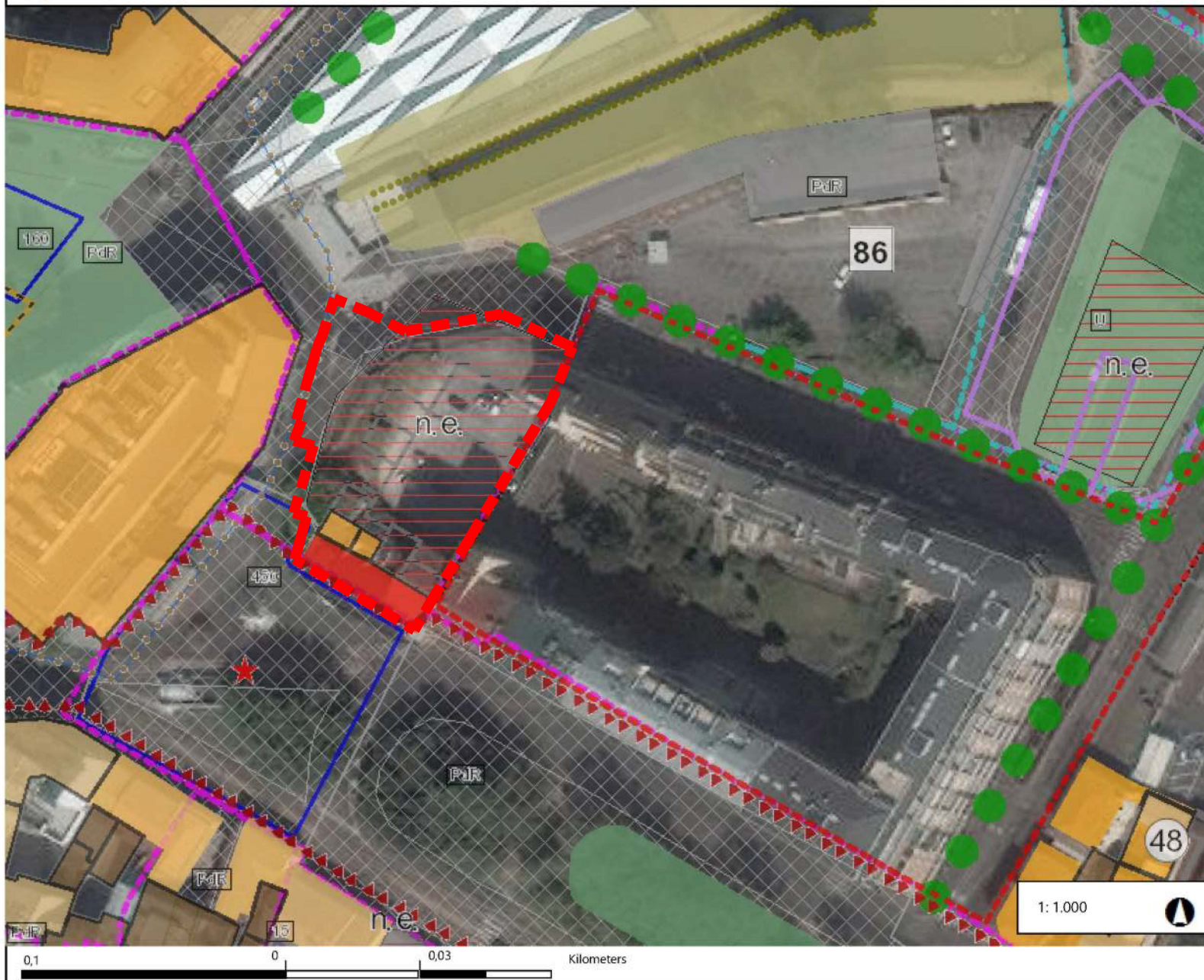
0,1 0 0,03 Kilometers

Venis S.p.A.





Geoportale - Urbanistica



Note di stampa

06/12/2024

Proiezioni di riferimento dei dati: GAUSS-BOAGA
Fuso Est DATUM: Roma 40

Sistema di Riferimento Pubblicazione:

WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere

** Il valore legale delle informazioni contenute nei piani urbanistici è attestabile solo mediante la consultazione degli originali cartacei accedendo agli uffici preposti oppure al seguente indirizzo www.comune.venezia.it/archivio/43496

Venis S.p.A.

Legenda

<p> PAT-4a-Azioni strategiche - Sistema Insediativo - Riqualficazione funzionale produttiva</p> <p> PAT-4a-Confini comunale</p> <p> PAT-4a-Azioni strategiche - Sistema Insediativo - Aree di riqualficazione o miglioramento</p> <p> Aree idonee per interventi al miglioramento della qualità urbana e territoriale</p> <p> Aree di riqualficazione e riconversione</p> <p> PAT-5-Confini Comunali</p> <p> PAT-5-Ambiti di urbanizzazione consolidata</p> <p> CS MESTRE-4.1-Perimetro di Variante</p> <p> CS MESTRE-4.1-Intesa Preventiva con gli organismi decentrati dello Stato</p> <p>(46) impianti militari (art. 42 N.T.A.)</p> <p>(47) compendi destinati all'uso militare (art. 42 N.T.A.)</p> <p>(48) patrimonio indisponibile dello Stato: impianti militari e d'uso governativo (art. 43 N.T.A.)</p> <p>CS MESTRE-4.1-Ambiti di tutela</p> <p> ambito di Piazza Ferretto</p> <p> perimetro area di controllo archeologica</p> <p> CS MESTRE-4.1-Alberature da tutelare o di progetto</p> <p> CS MESTRE-4.1-Edifici schedati</p> <p>CS MESTRE-4.1-Categorie di intervento</p> <p> edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39</p> <p> demolizione e ricostruzione</p> <p> demolizione senza ricostruzione</p> <p> risanamento conservativo</p> <p> risanamento conservativo parziale</p> <p> ristrutturazione con vincolo parziale</p> <p> ristrutturazione totale "Antica Posta"</p> <p> restauro</p> <p> edifici pubblici con più di 50 anni</p> <p> Aree Vincolate ai sensi della Legge 1089/39</p> <p> Aree ed Edifici Vincolati ai sensi della Legge 1497/39</p> <p> CS MESTRE-4.1-Sponde da Riqualficare</p> <p>CS MESTRE-4.1-Zone di tutela</p> <p> argini ed aree di tutela ambientale</p> <p> aree verdi e/o pedonali di pertinenza delle attrezzature</p> <p> verde da tutelare e/o ripristinare</p> <p> CS MESTRE-4.2-Domande Sportello unico DPR 160/2010</p> <p> CS MESTRE-4.2-Permesso di costruire in deroga</p> <p> CS MESTRE-4.2-Perimetro di Variante</p> <p>CS MESTRE-4.2-Strumenti Urbanistici Attuativi</p> <p> PIRUEA, X</p> <p> PU, X</p> <p> PdR, X</p> <p> U, X</p> <p> CS MESTRE-4.2-Programma di utilizzo compendio immobiliare</p>	<p>CS MESTRE-4.2-Intesa Preventiva con gli organismi decentrati dello Stato</p> <p>(46) impianti militari (art. 42 N.T.A.)</p> <p>(47) compendi destinati all'uso militare (art. 42 N.T.A.)</p> <p>(48) patrimonio indisponibile dello Stato: impianti militari e d'uso governativo (art. 43 N.T.A.)</p> <p>CS MESTRE-4.2-Percorsi pedonali e/o ciclabili</p> <p>CS MESTRE-4.2-Attrezzature</p> <p>3) scuola elementare</p> <p>5) scuola superiore</p> <p>6) università</p> <p>8) scuola speciale</p> <p>9) chiesa</p> <p>11) conventi</p> <p>15) biblioteca</p> <p>16) centro culturale</p> <p>17) centro sociale</p> <p>18) sale riunioni, mostre, etc.</p> <p>22) teatro</p> <p>27) case per anziani</p> <p>31) servizio sanitario di quartiere</p> <p>37) municipio</p> <p>39) uffici pubblici</p> <p>52) ufficio postale</p> <p>58) mercato</p> <p>82) area gioco bambini</p> <p>83) giardino pubblico</p> <p>84) impianti sportivi di base</p> <p>85) impianti sportivi agonistici</p> <p>86) parco urbano</p> <p>93) verde pubblico</p> <p>98) area per impianti tecnologici-servizi telefonici</p> <p> CS MESTRE-4.2-Parcheggi</p> <p>CS MESTRE-4.2-Destinazioni d'Uso Edifici</p> <p> Edifici a destinazione residenziale</p> <p> immobile oggetto di specifico Accordo Pubblico Privato, ai sensi dell'art. 6 della L. R. 11/2004</p> <p> Edifici a prevalente destinazione terziaria e commerciale</p> <p> Edifici a prevalente destinazione residenziale</p> <p> Nuovi Volumi</p> <p> Spazio multifunzionale pubblico</p> <p>CS MESTRE-4.2-Destinazioni d'uso</p> <p> Z.T.O.F.</p> <p> Z.T.O. D. zona commerciale</p> <p> Aree per l'istruzione</p> <p> Aree per le attrezzature d'interesse comune</p> <p> Area attrezzata a parco giochi e sport</p> <p> VP. Verde private</p> <p> Spazi Pubblici o di uso pubblico pedonalizzato</p> <p> Spazi pubblici o di uso pubblico a traffico limitato</p>	<p>CS MESTRE-4.2-Viabilità coperta</p> <p> gallerie</p> <p> portici</p> <p> sottoportico</p> <p> CS MESTRE-4.2-Viabilità</p>
---	--	--

Norme di Attuazione - Variante al P.R.G. Centro Storico di Mestre

art. 17 - Ristrutturazione totale

Si applica a quegli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti la loro origine, senza avere acquisito nuovi contenuti di qualche interesse culturale, o avendone mantenute di troppo scarso significato culturale o testimoniale, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso ed arricchire la città di nuove e più interessanti espressioni edilizie.

La "Ristrutturazione totale" riguarda tutti gli interventi di ristrutturazione ai quali non sono posti i vincoli dell'articolo precedente.

La "Ristrutturazione totale" deve mirare al riordino e all'adeguamento formale degli edifici esistenti per un migliore inserimento nell'ambiente circostante.

Le opere ammesse sono tutte quelle che consentono la modifica anche totale, sia esterna che interna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime.

Fatta eccezione per gli edifici dell'ambito di Piazza Ferretto, regolamentati da apposite schede normative, la "Ristrutturazione totale" consente un aumento massimo di cubatura del 20% del volume esistente per unità immobiliari, comprese in edifici uni o bifamigliari, fino a 250 mq. di superficie utile; in tal caso il nuovo volume può essere realizzato, o sopraelevando la linea di gronda per una altezza non superiore a cm. 50, o al di fuori del sedime originario, purché in adiacenza al corpo principale e purché non modifichi le distanze dai fronti strada.



Foto da Piazza Barche - Colonna della Sortita in primo piano



Foto da sud - Vecchia Posta (foto 2011)



Foto da nord-ovest



Foto da ovest



Foto da nord - superfetazioni

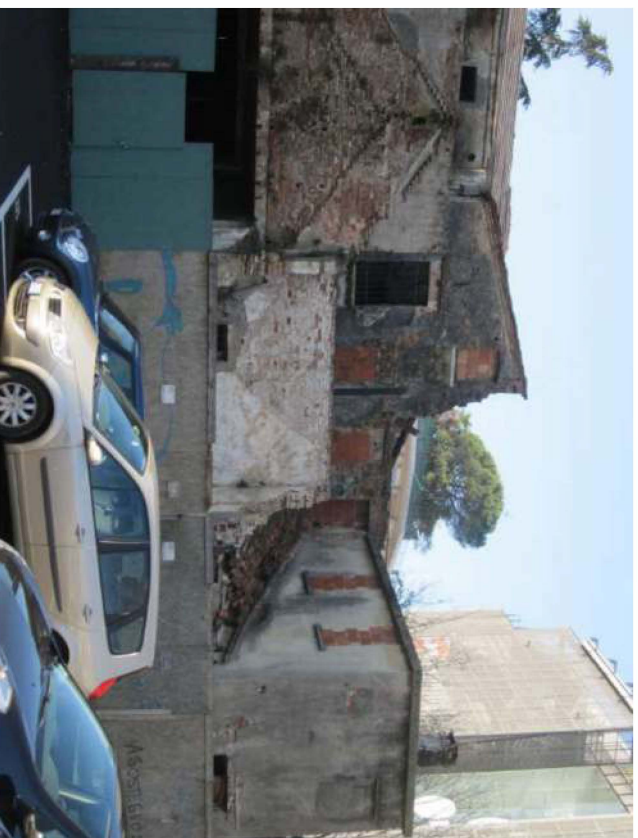


Foto da nord - superfetazioni



Foto interna - superfetazioni



Foto interna - Vecchia Posta



Foto interna - Vecchia Posta



Foto interna - Vecchia Posta



Foto interna - superfetazioni

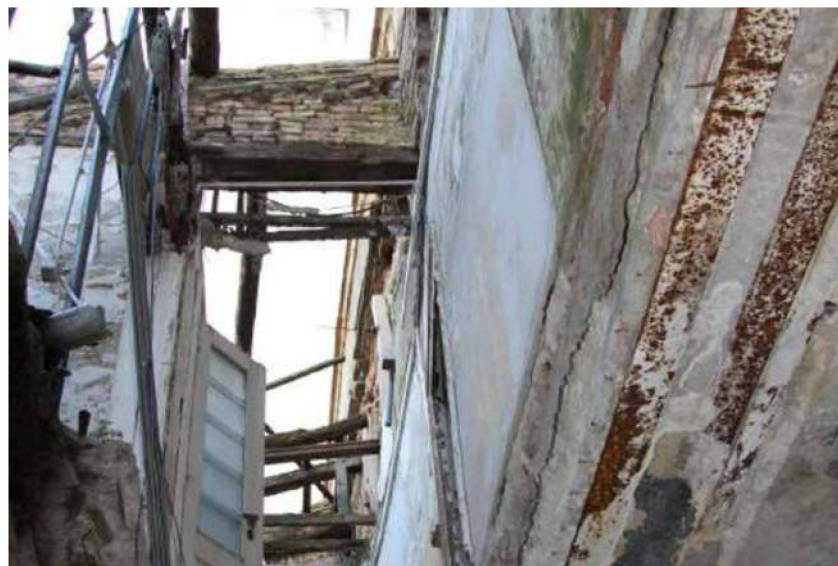


Foto interna - superfetazioni

Cenni storici

L'originario edificio della Vecchia Posta, del quale rimane ormai solamente la sagoma, essendo stato demolito e ricostruito probabilmente agli inizi del '900 sul sedime preesistente, è un fabbricato intriso di storia. "L'originaria destinazione è indicata da antichi documenti nonché da un disegno del Canaletto risalente al XVIII secolo e poi impiegato per un dipinto" (Stefano Zabeo, presidente associazione Valdemare). Nel dipinto si vede l'arrivo di una diligenza, che veniva vissuto come un evento, con persone che accorrono ad accogliere il postiglione, altre che si apprestano a raggiungerli, a scaricare le merci... Qui veniva condotta, inoltre, la corrispondenza che proveniva dall'estero.



Dipinto del Canaletto - 1746



Cartolina - inizio del '900

L'attività vi rimase fino al 1848; agli inizi del Novecento venne creato il Garage Reale, descritto come uno fra i maggiori d'Italia.

Durante la seconda guerra mondiale il complesso ospitò un distaccamento della Questura ed una bomba partigiana causò la distruzione della porzione ovest. Non avendone intaccato la stabilità complessiva, rimase così, semidistrutto, per parecchio tempo.

Fino al termine degli anni Settanta o all'inizio degli anni Ottanta ospitò due attività comunque legate al mondo dei trasporti: un negozio di accessori e riparazioni per biciclette e la biglietteria di una compagnia di autobus che collegava la città con Jesolo e San Donà di Piave.

Confronto tra la facciata attuale e quella rappresentata dal Tintoretto

L'edificio della Vecchia Posta appare essere stato oggetto di pesanti rimaneggiamenti, nel corso degli anni, probabilmente anche di completa demolizione e ricostruzione. Le dimensioni ed il posizionamento dei fori sono notevolmente diversi dalla rappresentazione del '700 fatta dal Tintoretto. Anche l'imposta della cornice di gronda, e quindi l'altezza del fabbricato, sembrano differenti.

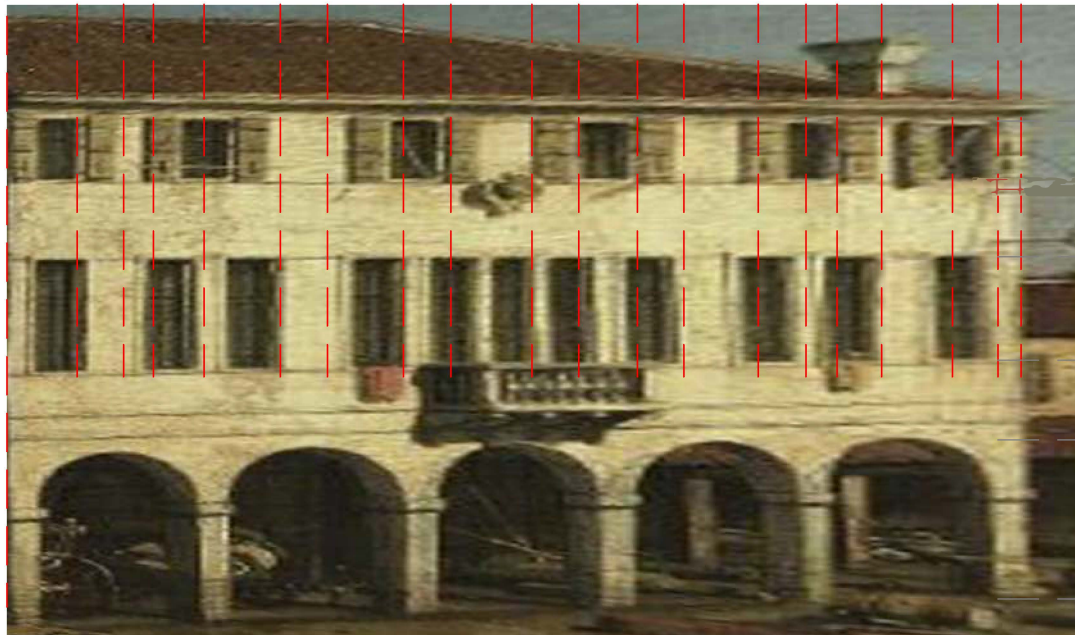


Stato attuale - foto del 2011 (raddrizzata)

n° 9 aperture

n° 9 aperture

aperture rettangolari



Acquaforte del Canaletto - Piazza alle Barche - 1744-1746 (raddrizzata)

n° 6 aperture

n° 11 aperture

n° 5 arcate

Confronto tra la facciata attuale e quella dei primi anni del 900

Si notano maggiori somiglianze con il fabbricato di inizio '900, quando era adibito a Garage Reale. Tuttavia sono comunque evidenti parecchie differenze, quali per esempio la maggior distanza tra le finestre centrali (che permetteva di rappresentare un imponente stemma dei Savoia), rispetto alle finestre attuali.

Lo stato fatiscente degli immobili, e le notevoli trasformazioni che il fabbricato ha subito nel corso degli anni, invitano a confermare le indicazioni contenute nello strumento urbanistico vigente, ovvero la **"ristrutturazione totale"** della Vecchia Posta. Si ritiene cioè condivisibile la possibilità di *"modifica anche totale, sia esterna che interna, degli edifici esistenti, senza spostamento di sedime"*.

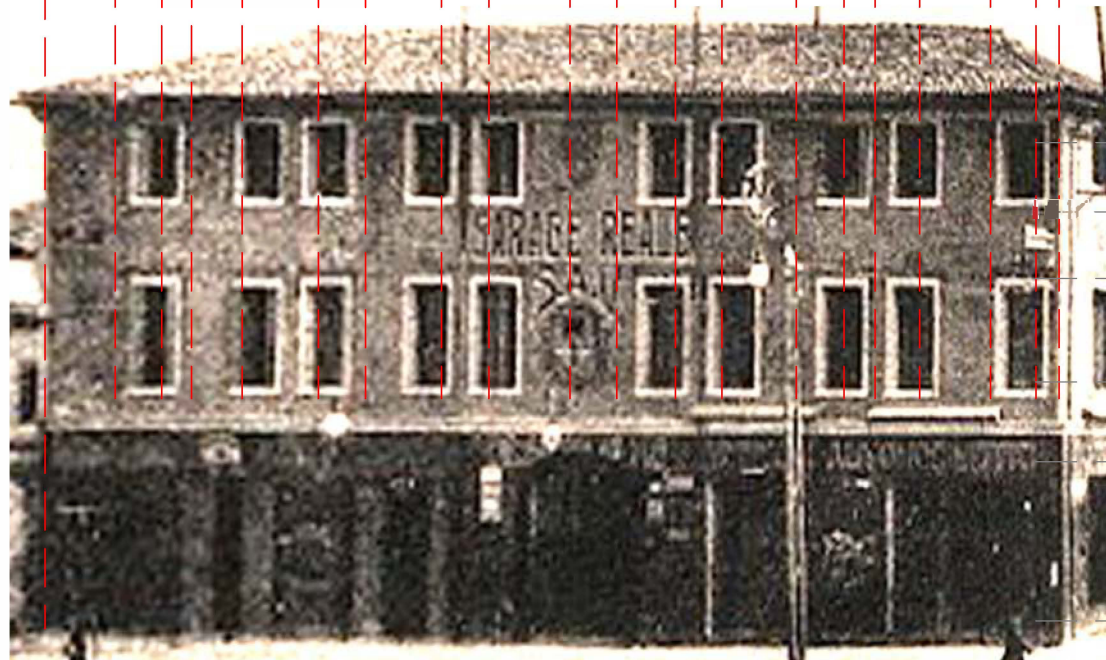


Stato attuale - foto del 2011 (raddrizzata)

n° 9 aperture

n° 9 aperture

aperture rettangolari



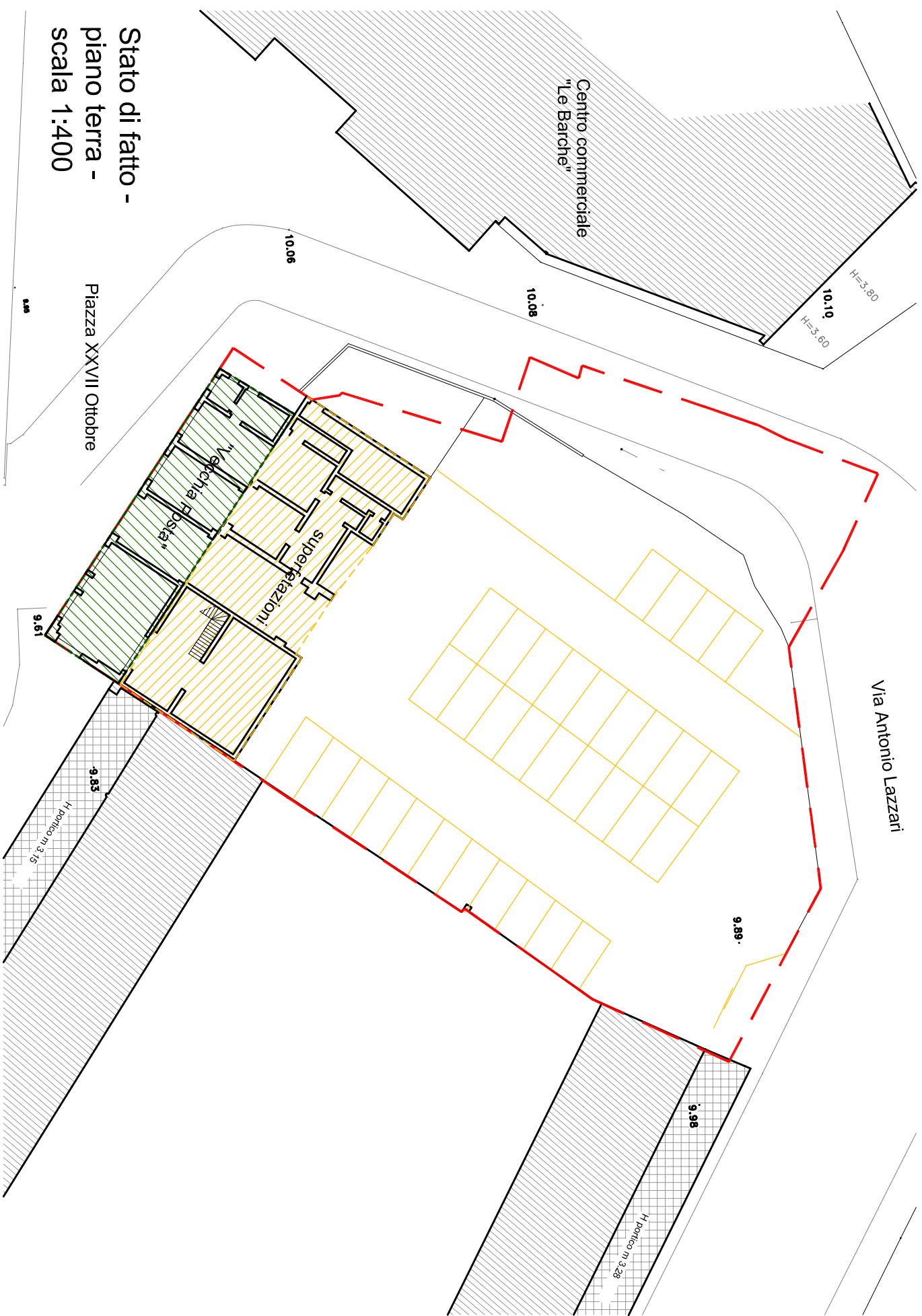
"Garage Reale" - primi anni Novecento (raddrizzata)

n° 10 aperture

n° 10 aperture

aperture rettangolari

Via Antonio Lazzari



Stato di fatto -
piano terra -
scala 1:400

Piazza XXVII Ottobre

Centro commerciale
"Le Barche"

Via Antonio Lazzari



**Schema
progettuale
(demolizione
superfetazioni)
scala 1:400**

L'obiettivo della riqualificazione è quello della **VALORIZZAZIONE** della Vecchia Posta (Antica Hostaria ai 3 Pennacchi), mantenendone la sagoma ed il posizionamento, ma dandole **NUOVA VITA** cambiandone la **FUNZIONE**.
Si intendono seguire cioè le indicazioni della Legge Regionale 14/2017, nell'ottica del "**riduci, riusa, ripara e ricicla**",





Via Antonio Lazzari

"Le Barche"

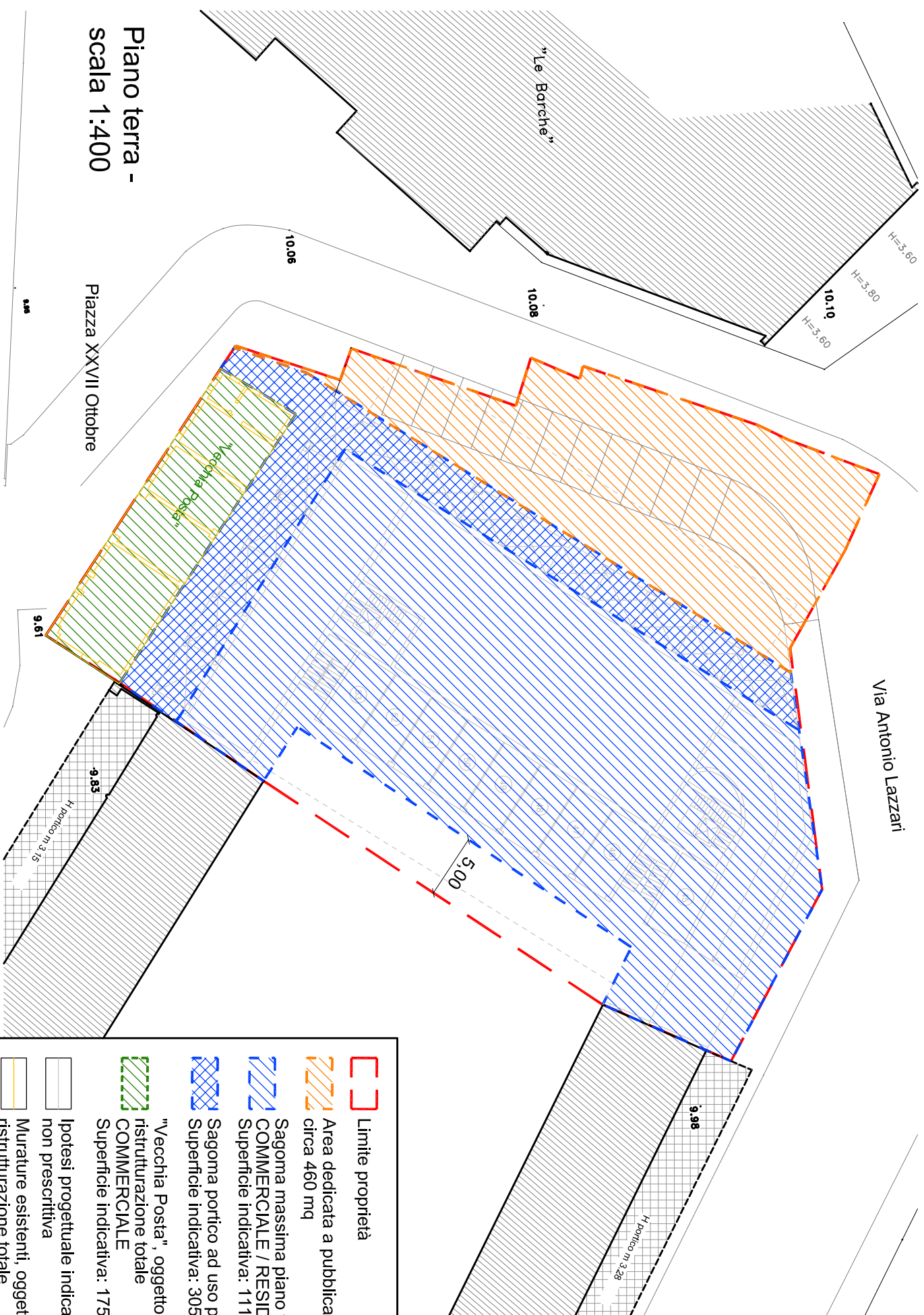
"Vecchia Posta"

Piano interrato -
scala 1:400

Piazza XXVII Ottobre



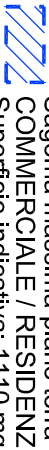
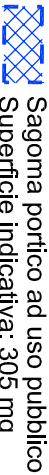

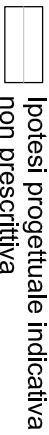
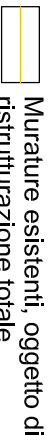
	Limite proprietà
	Sagoma massima piano interrato Superficie Indicativa ad autorimessa: 1850 mq
	sagoma "Vecchia Posta", oggetto di ristrutturazione totale
	Ipotesi progettuale indicativa non prescrittiva

Via Antonio Lazzari



Piano terra -
scala 1:400

Piazza XXVII Ottobre

-  Limite proprietà
-  Area dedicata a pubblica utilità:
circa 460 mq
-  Sagoma massima piano terra
COMMERCIALE / RESIDENZIALE
Superficie indicativa: 1110 mq
-  Sagoma portico ad uso pubblico
Superficie indicativa: 305 mq
-  "Vecchia Posta", oggetto di
ristrutturazione totale
COMMERCIALE
Superficie indicativa: 175 mq
-  ipotesi progettuale indicativa
non prescrittiva
-  Murature esistenti, oggetto di
ristrutturazione totale

Via Antonio Lazzari

"Le Barche"

Piano primo -
scala 1:400

Piazza XXVII Ottobre



Limite proprietà



Sagoma massima piano primo
DIREZIONALE / RESIDENZIALE
Superficie Indicativa: 1530 mq



"Vecchia Posta", oggetto di
ristrutturazione totale



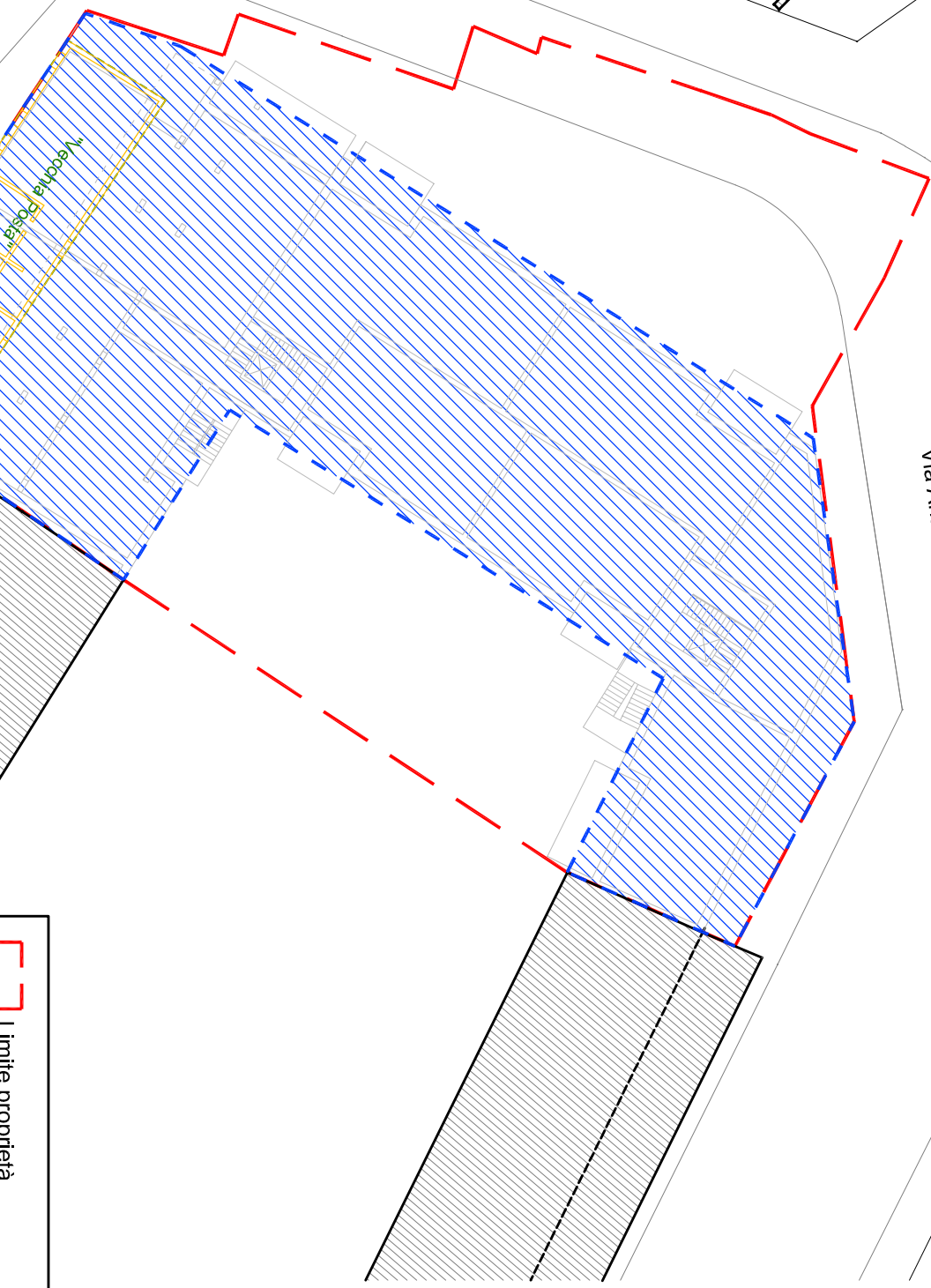
Ipotesi progettuale indicativa
non prescrittiva



Murature esistenti, oggetto di
ristrutturazione totale

Via Antonio Lazzari

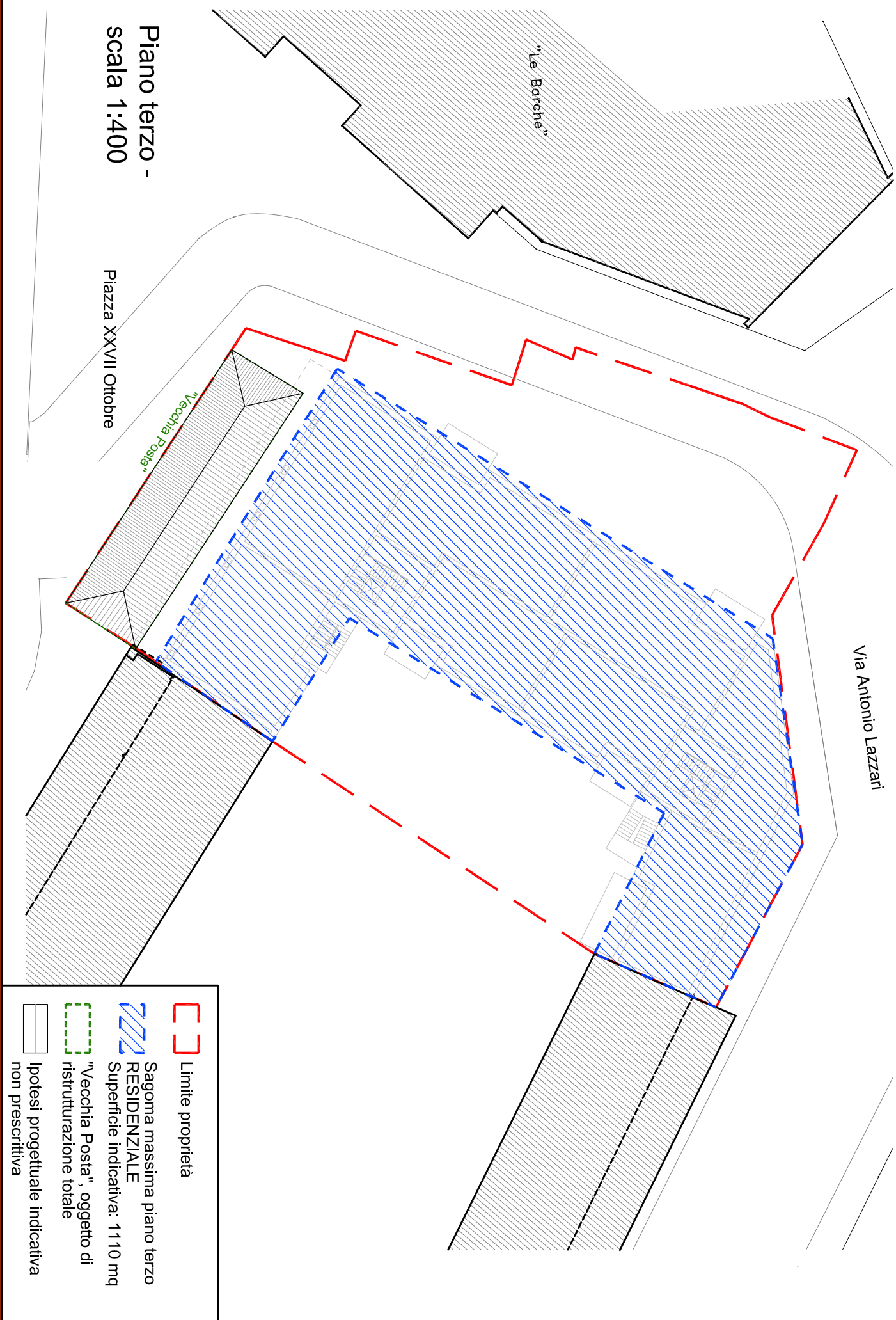
"Le Barche"

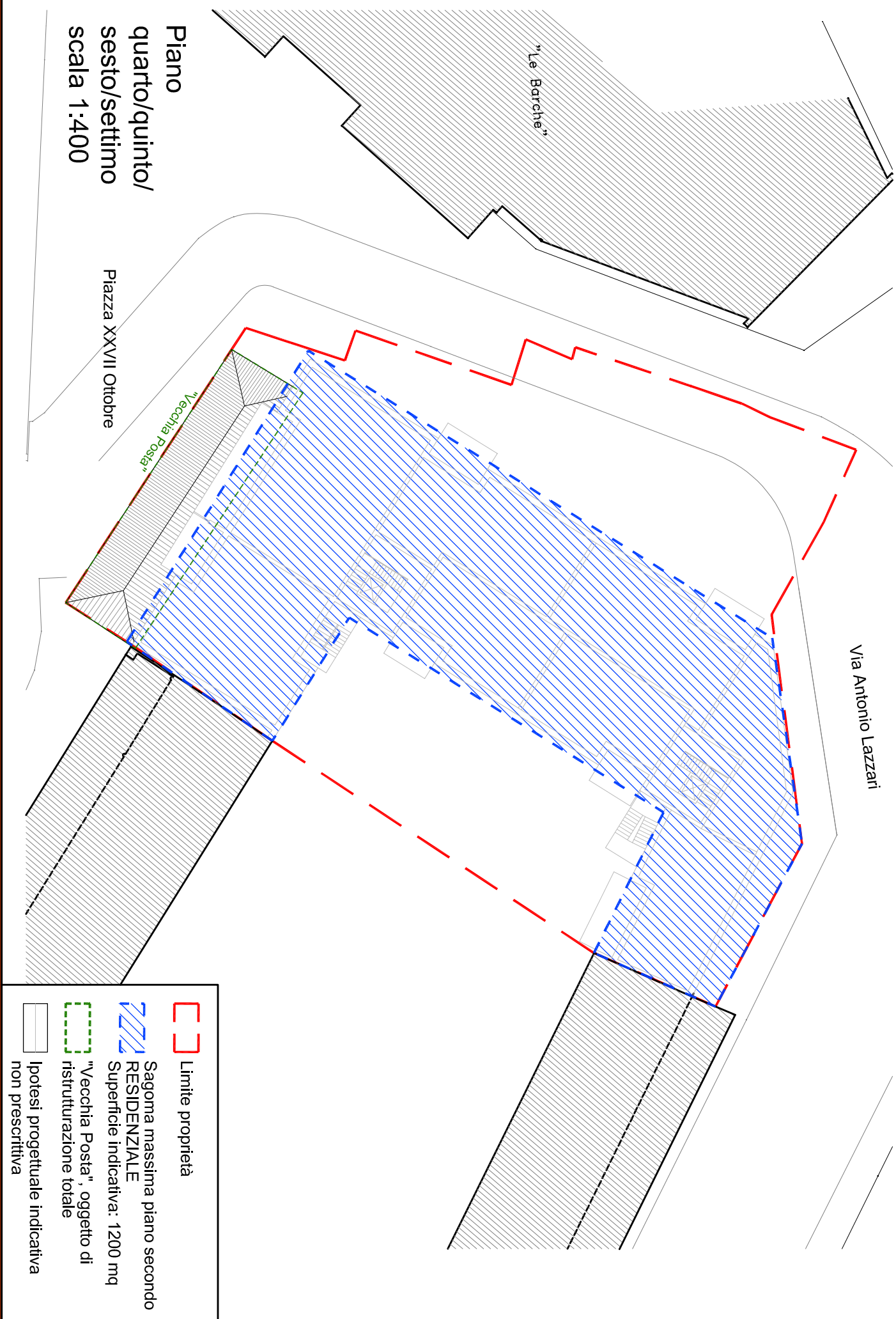


Piano secondo -
scala 1:400

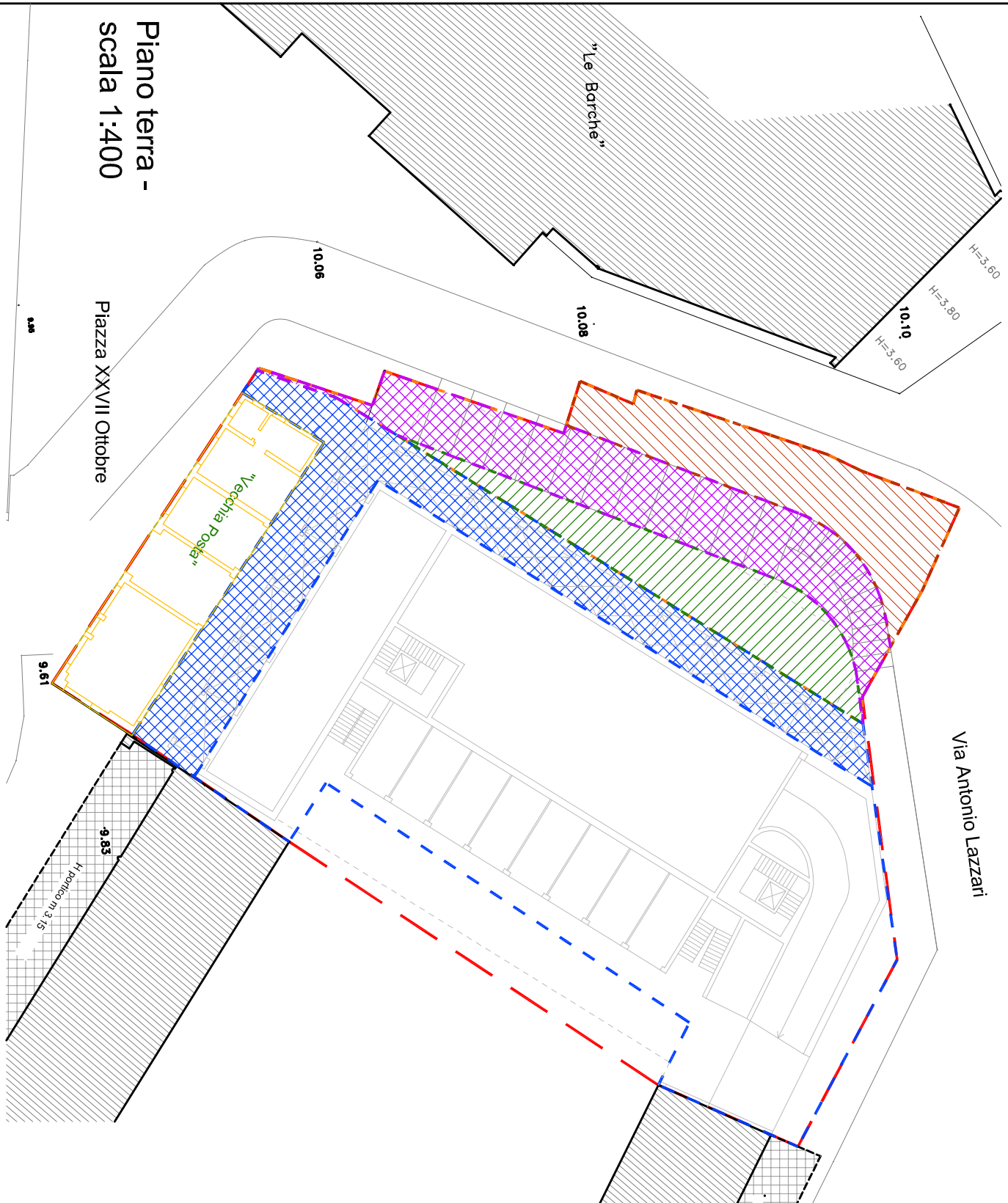
Piazza XXVII Ottobre

	Limite proprietà
	Sagoma massima piano secondo RESIDENZIALE Superficie indicativa: 1350 mq
	"Vecchia Posta", oggetto di ristrutturazione totale
	Ipotesi progettuale indicativa non prescrittiva





La presente proposta di **RIQUALIFICAZIONE URBANA**, oltre a salvaguardare il fabbricato della "Vecchia Posta" dal pesante degrado in cui si trova, dandogli una **NUOVA FUNZIONE** e quindi una nuova vita, mira anche a **RIGENERARE** l'ambito urbano che si distende lungo via Lazzari fino ad arrivare al Mercato Coperto, **VALORIZZANDO** il territorio, bloccando il processo di **DEGRADO** a cui è andato incontro negli ultimi decenni, e fornendo alla **COMUNITA'** nuovi spazi ad uso pubblico quali parcheggi, aree verdi e portici coperti.



Piano terra -
scala 1:400

Piazza XXVIII Ottobre

Via Antonio Lazzari








	Limite proprietà
	Area oggetto di cessione o di asservimento ad uso pubblico: circa 460 mq
	Standard secondario Area sede stradale: circa 140 mq
	Standard primario a parcheggio Circa 195 mq
	Sagoma primario a verde circa 125 mq
	Sagoma portico ad uso pubblico Superficie Indicativa: 305 mq
	Ipotesi progettuale indicativa non prescrittiva

TABELLA PARAMETRICA

	Destinazione d'uso	Superficie lorda di pavimento max (SP)	Altezza massima / numero piani
Vecchia Posta	Nessuna (attualmente)	circa 815 mq (totale)	9 m / 3 piani
Piano interrato	Autorimessa	circa 1850 mq	
Piano terra	Commerciale - autorimessa	Nuovo fabbr.: circa 1100 mq Nuovo portico: circa 305 mq Vecchia Posta: circa 175 mq Totale: circa 1590 mq	
Piano primo	Direzionale - Residenziale	Nuovo fabbr.: circa 1355 mq Vecchia Posta: circa 175 mq Totale: circa 1530 mq	
Piano secondo	Residenziale	Nuovo fabbr.: circa 1175 mq Vecchia Posta: circa 175 mq Totale: circa 1350 mq	
Piano terzo	Residenziale	circa 1110 mq	
Piano quarto	Residenziale	circa 1200 mq	
Piano quinto	Residenziale	circa 1200 mq	
Piano sesto	Residenziale	circa 1200 mq	
Piano settimo	Residenziale	circa 1200 mq	
Totale	Mista	circa 815 mq (interrato) circa 10380 mq (fuori terra)	Allineamento con fabbr. esistente, a sud / 8 piani
Standard primario a parcheggio		circa 195 mq	
Standard primario a verde		circa 125 mq	
Standard secondario		circa 140 mq	
		Totale: circa 460 mq	