

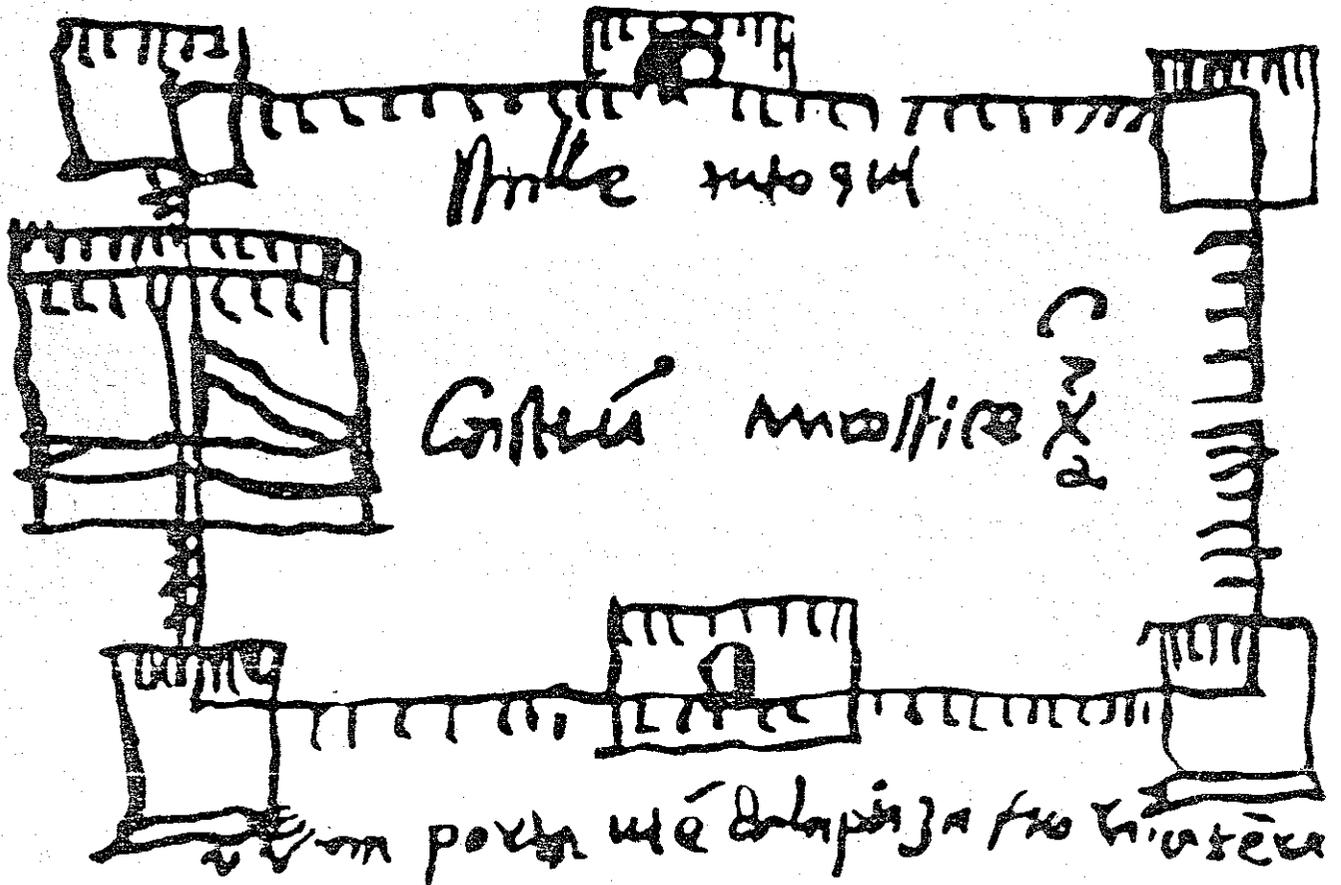
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO

MAROSTICA

PCS

29

RELAZIONE



COMUNE DI MAROSTICA (Vicenza)
 Il presente elaborato fa parte del progetto relativo al P.P.C.S. adottato con deliberaz. cons. n. 99/29.6.1982 ed approvato con deliberaz. cons. n. 2/560 rispettivamente in data 21/26 e 28 Marzo 1984. Con deliberaz. n. 41/15.2.1985, il Cons. com. le ha deciso sulle proposte di modifica formulate dalla Giunta Reg.le.

SEGRETT. GEN. IL SINDACO
 Compeato A. Franceschetti



PROGETTISTA DATA

MAROSTICA P C S

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO
DI MAROSTICA

Progettista: prof. arch. SERGIO LOS

Collaboratore: arch. SERGIO BONTORIN

1

Obbiettivi del PCS di Marostica:
Centro Storico come risorsa ambientale

Obiettivo prioritario del PCS di Marostica è stato l'impiego razionale della risorsa "ambiente costruito".

Si tratta di una risorsa complessa, costituita di aspetti materiali (gli edifici esistenti, il tessuto urbano, i manufatti, il terreno...), aspetti energetici (il clima locale, l'orografia e l'orientamento, il soleggiamento, la compattezza del tessuto, la protezione e l'incanalamento del vento...), aspetti informativi (le attività, la storia, le correlazioni spazio-comportamento, la cultura e il patrimonio artistico locale...), strettamente interrelati tanto da costituire un sistema analizzabile e progettabile come unità.

Un dato emerge nei calcoli di previsione del PCS, comune a tutti gli odierni interventi di rinnovo dei tessuti urbani: gli abitanti attuali del Centro Storico di Marostica ammontano a 1.374, la capacità insediativa teorica (calcolata come il 90% dei vani utili esistenti) si calcola a 2.103 abitanti, +729 pari al 53% in più. Se si confronta questo dato con le previsioni di crescita demografica fatte in occasione del PRG2 nel 1980, che prevedevano un aumento in 15 anni per tutto il Comune da 12.455 a 13.600 abitanti, +1.145, si vede che almeno il 63% dell'aumento previsto è assorbibile dal Centro Storico esistente. Se a queste zone A si aggiunge il completamento delle zone B, la filosofia espansiva della pianificazione tradizionale deve essere completamente rivista: la risorsa ambiente costruito esistente si presenta come estremamente consistente e di notevoli potenzialità, tale da non poter essere assolutamente sprecata con il sottoutilizzo, il depauperamento, il congelamento.

Questo obiettivo si realizza attraverso 3 sotto-obbiettivi:

- 1) massima utilizzazione della risorsa costituita dal patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, da non sprecare o alienare, ma anzi da utilizzare al massimo delle sue potenzialità, data anche l'alta qualità ambientale offerta dal tessuto esistente;
- 2) Riduzione dell'impatto delle nuove espansioni in aree potenzialmente agricole;
- 3) Riduzione dell'impiego di risorse energetiche nella climatizzazione degli edifici esistenti e nuovi, attraverso la buona esposizione e orientamento, l'eliminazione delle superfetazioni e ostruzioni, l'applicazione di un'apposita normativa attenta agli aspetti bioclimatici del progetto.

Perseguire questo obiettivo significa porsi nei confronti del Centro Storico in una prospettiva di utilizzazione positiva dell'esistente, una prospettiva progettuale e non negativa, vincolistica.

Lo strumento migliore per realizzare questa dimensione evolutiva è apparso quello di ricercare il Progetto latente nel sistema urbano esistente, quel Progetto, non manifesto e tuttavia sottostante, che nella storia del sistema urbano di Marostica ha guidato l'intenzionalità progettuale di chi ha costruito e usato la città, evolvendosi contemporaneamente attraverso i continui interventi stabilizzanti e destabilizzanti determinati dalla stessa circolarità costruzione-uso.

Questo Progetto latente deve essere fatto emergere attraverso l'analisi del sistema urbano esistente, il confronto con le altre città consimili, la lettura dei pattern spazio-comportamento degli abitanti.

Centro storico non come monumento statico, ma come sistema insediativo in evoluzione in base a un progetto latente, nel quale la nostra progettazione si inserisce e si sviluppa.

Il Progetto latente rimanda al concetto di stabilità: esso rappresenta la struttura più stabile, dal punto di vista della qualità prestazionale del tessuto urbano, tra tutte le strutture sovrapposte che sperimentiamo in un centro storico.

L'individuazione della stabilità di una struttura insediativa non deve prendere tuttavia in considerazione solo la qualità delle prestazioni statiche, tecnologiche, o delle prestazioni funzionali, dimensionali, rispetto agli standards e alle prescrizioni di legge: essa deve valutare anche la qualità del benessere ambientale-climatico e la qualità dell'impiego delle risorse energetiche e materiali; la valutazione globale della stabilità deve inserire inoltre anche la qualità formale e storica dei sistemi in oggetto, da leggersi come aspetto informativo analizzabile in termini di linguaggio figurativo. Ripreso al livello edilizio il Progetto latente ci è servito quindi anche per indentificare la tipologia più stabile, rispetto alla quale elaborare la normativa progettuale che deve guidare in termini di stabilizzazione e di contestualizzazione tutti gli interventi di ripristino e di nuova costruzione.

L'ipotesi dell'esistenza nell'ambiente del centro storico di Marostica di un alto grado di stabilità nelle prestazioni urbanistiche ed edilizie, ci ha portato ad orientare intorno a queste la progettazione attuale. Il PCS si pone così nei termini di un processo di stabilizzazione dinamica del Progetto latente: confermare le Unità individuate come stabili, portare a livelli di stabilità maggiore, in relazione ai diversi aspetti prestazionali, le Unità non stabili, aprire a procedimenti complessivi di stabilizzazione le situazioni ancora irrisolte o compromesse, adeguare le prestazioni delle varie Unità alle esigenze di qualità di vita e di efficienza produttiva contemporanee, proiettare il Progetto latente infine come la struttura che sottende anche gli interventi futuri oggi non identificabili.

Non mero restauro quindi, per ritrovare una presunta originaria perfezione, ma intervento progettuale stabilizzante nella dinamica evolutiva caratteristica di ogni insediamento umano che realmente impieghi al massimo grado possibile, rispetto al proprio momento storico, il patrimonio culturale, energetico, materiale a disposizione: manutenzione permanente che basata sul concetto di stabilità trova una regola continua per realizzarsi al costo più basso di energia e di risorse.

Ogni strumento di piano urbanistico definisce i propri contenuti attraverso il disegno per caratterizzarli in termini di spazio.

Ma il disegno svolge una funzione duplice:

- fornisce agli operatori le istruzioni per intervenire;
- prefigura mediante una immagine del futuro assetto della città i risultati dei vari interventi.

La prima funzione consiste nel descrivere analiticamente le varie operazioni, la seconda aiuta a comprenderne il senso dando una visione sintetica degli effetti del piano.

Le istruzioni operative sono tanto più esatte ed efficaci quanto più limitate a un breve periodo, in esso le previsioni risultano attendibili e le indicazioni possono specificare sistematicamente i contenuti del piano. Il risultato complessivo diventa invece comprensibile se proiettato sui tempi lunghi nei quali gli effetti degli interventi si manifestano con maggiore evidenza.

Quando uno stesso disegno svolge queste due funzioni l'esigenza di realismo delle istruzioni operative induce l'evidenza dei loro effetti, mentre la necessità di rappresentare il disegno generale limita la fattibilità degli interventi proposti.

Questo problema è particolarmente evidente nel caso di Marostica.

Si è quindi deciso di distinguere queste due funzioni preparando due diversi disegni.

Un disegno costituisce il documento programmatico del piano, con valore normativo, un altro disegno, compreso nella relazione, rappresenta invece l'aspetto finale della città quando il processo iniziato con il presente piano sarà completato.

Per comprendere il senso delle operazioni indicate dal piano nel documento programmatico si può consultare il disegno della città nel suo assetto finale. D'altra parte per sapere quali sono gli interventi immediatamente fattibili e utili a perseguire quell'assetto, si dispone del disegno di piano che illustra in modo dettagliato le possibilità di modificazione ammesse.

La tecnica qui definita si propone di sviluppare accanto al normale piano dei vincoli che delimita le potenzialità di intervento nel centro storico, uno strumento volto a promuovere positivamente il consenso attorno a un progetto di città, facilmente memorizzabile, che costituisca il comune quadro di riferimento dei programmi che i cittadini impostano per il futuro.

INDICE

Obbiettivi del PCS di Marostica Centro Storico come risorsa ambientale

6.1 INTRODUZIONE

6.1.1 LA PIANIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO COME MODELLO PER LA PIANIFICAZIONE DELL'INTERA CITTA'.

6.1.2 APPROCCIO PRODUTTIVO E PRESTAZIONALE

- . approccio di consumo e approccio produttivo
- . aspetti climatici ed energetici
- . valutazione delle prestazioni

6.1.3 PCS COME PROGETTAZIONE DEL SISTEMA PRESTAZIONALE

6.1.4 LINEE PROGRAMMATICHE DEL PCS DI MAROSTICA

6.2 FORMAZIONE ED EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI MAROSTICA

- . il nodo territoriale preesistente
- . la fondazione dei castelli e della città murata
- . sviluppo produttivo ed economico: il sistema energetico delle acque
- . sviluppo edilizio: evoluzione del Progetto Latente

6.2.1 PROCESSO DI CRESCITA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI MAROSTICA - SCHEMI

- . il sistema territoriale romano e alto-medioevale
- . l'insediamento scaligero: il progetto originario di Marostica
- . il completamento del tessuto
- . stasi nell'evoluzione del sistema
- . nuove strutture produttive, edilizie e viarie
- . espansione industriale e nuova viabilità in territorio agricolo
- . inizio dell'espansione edilizia in territorio agricolo
- . esplosione dell'espansione edilizia in territorio agricolo

6.3 IL PROGETTO LATENTE DI MAROSTICA

- . Progetto Latente e Progetto originario
- . Progetto Latente e PCS
- . le opere centuriali romane
- . l'agro centuriato di Marostica
- . Cardo Massimo: l'asse Bolzano Vic.-Marostica
- . Decumano Massimo: collegamento con la via Postumia

6.3.1 PROGETTO LATENTE URBANISTICO

- . la griglia modulare
- . le parti del sistema urbano
- . tipi edilizi
- . articolazione del sistema urbano in Unità Urbane, Unità Costruite e Spazi Pubblici

6.3.2 PROGETTO LATENTE EDILIZIO

- . le U.C. analizzate
- . tipo edilizi prevalenti
- . tipo edilizio in linea, su lotto gotico
- . tipo edilizio a palazzetto
- . tipo edilizio a corte
- . risultati dell'analisi
- . caratteri dei subsistemi del PLE di Marostica

6.4 INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' URBANE, UNITA' COSTRUITE E SPAZI PUBBLICI

- . articolazione sistemica del tessuto urbano
- . Unità Urbane
- . Unità di Spazio Pubblico
- . Unità Costruite

6.5 VALUTAZIONE DEL GRADO DI STABILITA'

- . concetto di stabilità come qualità prestazionale delle Unità
- . Unità stabilizzate
- . Unità non stabilizzate
- . Unità incerte
- . la datazione
- . i quattro parametri prestazionali del progetto: funzionale, climatico, costruttivo, formale
- . griglia di stabilità
- . gradi di stabilità complessiva
- . rapporto tra gradi di stabilità complessiva e interventi ammessi

6.5.1 INTERVENTI AMMESSI A NORMA DELLA LEGGE 457/78

6.5.2 UNITA' COSTRUITE: SIGNIFICATO DEI SOTTOSISTEMI SECONDO I 4 PARAMETRI PRESTAZIONALI DEL PROGETTO

6.6 CALCOLO DELLA RISORSA AMBIENTE COSTRUITO

- . grado di densità insediativa esistente
- . capacità insediativa teorica
- . standards urbanistici richiesti

6.7 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL SISTEMA PRESTAZIONALE DEL PCS DI MAROSTICA

- . progetto evolutivo
- . definizione prestazionale della struttura urbana
- . massima utilizzazione della risorsa ambiente costruito
- . interventi stabilizzanti per U.C.
- . qualità ambientale
- . piano PEEP
- . risoluzione di punti di instabilità
- . praticabilità normativa e procedurale

6.7.1 DIMENSIONAMENTO DEL PCS DI MAROSTICA

6.8 PREVISIONI DI SPESA

6.9 ELENCO MAPPALI SOGGETTI AD ESPROPRIO E A PROPOSTA DI VINCOLO

BIBLIOGRAFIA

6.1. INTRODUZIONE

6.1.1 LA PIANIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO COME MODELLO PER LA PIANIFICAZIONE DELL'INTERA CITTA'

Il primo punto da mettere a fuoco nell'accingersi alla elaborazione di un Piano Particolareggiato Esecutivo per un Centro Storico, può essere espresso con la domanda: che significato può avere oggi la pianificazione di questo tipo di organismo insediativo (se pure possono essere definiti con tanta certezza). Nel nostro caso: che significa oggi fare il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Marostica?

Rispondere a questa domanda vuol dire formulare gli obiettivi e impostare gli strumenti operativi del progetto.

In genere le risposte che si danno prendono in considerazione o problemi di tipo economico (riutilizzo del patrimonio edilizio esistente) o di tipo celebrativo (dare una veste adeguata alla parte più emblematica della città) oppure di tipo speculativo (consentire l'edificazione in una zona bloccata). Anche le stesse teorie del restauro non danno una risposta sufficiente all'interrogativo, poichè sono basate quasi esclusivamente su principi di tipo estetico o storicistico. Siamo convinti che per poter dare una risposta adeguata ed aderente alle problematiche attuali, sia importante considerare i casi in cui la trasformazione della città antica è stata fermata per qualche ragione, e ha lasciato sussistere il tessuto antico in misura tale da configurare ancora un organismo unitario: il "Centro Storico". Esso è distinto dai moderni quartieri periferici, la sua rete stradale corrisponde a quella antica, i margini dell'abitato sono ancora marcati dalle mura e fossati o dagli spazi verdi che li hanno sostituiti, le case antiche formano ancora la maggior parte del tessuto edilizio attuale cosicchè quelle più recenti si distinguono come eccezioni più o meno evidenti. In questo quadro fisico abita e lavora una popolazione con un rapporto tra vita e ambiente ancora paragonabile a quello della città antica. Questi organismi sono validi campioni di un ambiente eterogeneo, più antico per origine e nello stesso tempo più moderno per vocazione e virtualità di sviluppo.

Il tentativo di conservare i centri storici mette in evidenza il loro carattere globale, che riguarda cioè tutto l'ambiente costruito. Infatti i centri storici ancora abi-

tati dimostrano che ^{se} è stato possibile ieri costruire un ambiente di tale qualità ambientale e stabilità nel tempo, sarà possibile domani costruire un nuovo ambiente che si basi sugli stessi valori insediativi, di cui gli abitati antichi fanno già parte idealmente. Dunque essi non ci interessano ^{tanto} perchè sono belli o storici, ma perchè indicano una possibile trasformazione futura di tutta la città in cui viviamo.

La convivenza fra centro storico e periferia non è certo agevole poichè pesanti modifiche comprimono e avviliscono la coerenza formale e funzionale della città antica, e sono le conseguenze dell'incompatibilità strutturale dei due organismi. L'intervento pubblico può individuare e rafforzare la coerenza dell'organismo antico, inteso nel suo significato più ampio (scenario fisico, popolazione, attività); correggere la carenze attuali (fisiche, demografiche, funzionali e produttive) utilizzando il modello tradizionale come termine di confronto e di stimolo; compensare, e in prospettiva capovolgere, l'attuale debolezza strutturale dell'organismo antico rispetto all'organismo moderno che lo ingloba.

Attualmente si recupera il centro storico partendo dalla periferia, ma in avvenire si potrà forse ristrutturare la periferia partendo dal centro; ciò che interessa non è solo la sistemazione di una zona speciale e privilegiata della città, ma un modo di concepire tutta la città affinchè possa veramente essere "moderna".

Le linee metodologiche generali indicano che per conservare il centro storico è necessario evitare la distruzione o trasformazione continua del nucleo centrale e la crescita continua della periferia.

Il centro va considerato non perchè sia una zona più pregiata, ma perchè da qui si può cominciare a stabilizzare il rapporto tra popolazione ed ambiente, partendo da una struttura fisica e sociale già organizzata in rapporto a questo scopo.

6.1.2 APPROCCIO PRODUTTIVO E PRESTAZIONALE

approccio di consumo e approccio produttivo

Una ulteriore problematica si presenta inoltre oggi determinante nell'impostazione di un Piano per un Centro Storico. Oggi il problema della progettazione dei sistemi residenziali, in modo particolare del ricupero e rinnovo dei sistemi residenziali già edificati, viene affrontato quasi esclusivamente in termini di CONSUMO, di utenza, sviluppando perciò tutta una serie di problematiche legate ai problemi demografici, di destinazione d'uso, figurativi-stilistici.

L'aspetto PRODUTTIVO, che pure è fondamentale nella formazione e nel funzionamento dei sistemi insediativi, viene considerato quasi esclusivamente in funzione dei posti di lavoro che offre alla residenza.

La fine della facile disponibilità energetica, che provoca un progressivo aggravarsi della crisi economica, chiede un approccio radicalmente diverso nella progettazione degli insediamenti: l'attenzione chiede di essere spostata dagli aspetti di consumo agli aspetti produttivi, dalla preoccupazione esclusiva per i problemi dell'utenza alla riconsiderazione di quelli della produzione,

verso una integrazione dei due aspetti anche al livello delle strutture costruite. Questo porta a configurare gli insediamenti come dei complessi sia di beni da usare e da produrre, che di beni strumentali e di risorse per la produzione, da impiegare nel modo economicamente più efficiente.

aspetti climatici ed energetici

Nel periodo più recente è stato portato sempre più all'attenzione l'aspetto tecnologico del recupero edilizio, con un approfondimento delle tecnologie di diagnostica, di intervento e di manutenzione, mediante l'impiego di metodologie e di tecniche avanzate, una nuova struttura del cantiere e una diversa organizzazione del lavoro, richiedendo nuove competenze professionali ...

E' stato invece abbastanza trascurato l'aspetto ambientale-climatico ed energetico, legato al problema delle risorse, direttamente coinvolto nel problema del recupero dei centri edificati: se è importante infatti recuperare i rifiuti, considerati come risorse da non sprecare, tanto più importante sarà recuperare questi assemblaggi di rifiuti che sono gli edifici vecchi più o meno degradati e tutto il tessuto urbano esistente, da considerare non solo come risorsa materiale (murature, strade, manufatti ...), ma anche informazionale (memorie, cultura, sistemi spazio-comportamento, comunicazione, turismo ...) ed energetica (microclima, compattezza, biogas, trasporti e movimentazione, cogenerazione ...)

La prospettiva appare particolarmente interessante quando ci si pone il problema del rinnovo delle strutture urbane preesistenti: queste infatti presentano già una impostazione che integra gli aspetti di consumo e gli aspetti produttivi, sia perchè il "progetto originario", si caratterizza usualmente con una sovrapposizione tra attività lavorative, residenza e risorse locali, e tale sovrapposizione persiste ancor oggi anche se in maniera a volte precaria, resistendo a tutte le volontà e a tutti gli sforzi trasformativi nel senso razionalista di separazione delle funzioni: sia perchè essi stessi costituiscono una risorsa per i manufatti esistenti, per l'eccezionale qualità ambientale, per le caratteristiche microclimatiche e inoltre per il patrimonio storico, di memorie, documenti, opere d'arte ...: risorse base per diverse attività produttive quali un certo tipo di artigianato, di commercio, di turismo, di "produzione" culturale e di informazione ...

Compito indifferibile della progettazione di interventi nel tessuto urbano esistente diventa oggi quello di esplicitare e rendere operanti questi aspetti produttivi, impiegando al massimo delle prestazioni ottenibili le risorse esistenti, spesso inutilizzate o ignorate.

valutazione
delle prestazioni

Per riequilibrare l'approccio alla progettazione dei tessuti urbani esistenti, introducendo una prospettiva produttiva e non esclusivamente di consumo, mediante una considerazione degli aspetti tecnologici e ambientali-energetici, è necessario elaborare una VALUTAZIONE PRESTAZIONALE dell'edilizia e dei tessuti urbani esistenti (sia di tipo storico che moderno), considerati come sistema di risorse esistenti localmente, da impiegare in termini produttivi. Questo permette di superare la problematica "antico-nuovo" che affligge l'attuale dibattito sul ricupero dei centri storici e che finora non ha trovato la sua soluzione perchè è stata affrontata più in termini filosofici-letterari che in termini produttivi-prestazionali.

Questo è possibile se nell'intervento di pianificazione si introduce il concetto di "stabilità".

→ Il "grado di stabilità" di un tessuto urbano o di un edificio si basa sul principio di controllo, di tipo valutativo, non deducibile deterministicamente da una serie di dati analitici, che pur intervengono nella valutazione per sostanziarla. Esso si presenta contestuale al concetto di "qualità" in edilizia, nella prospettiva di una teoria delle prestazioni. Per "qualità" si intende la misura del grado di rispondenza delle prestazioni dei sistemi considerati (urbani o edilizi) ai requisiti posti dall'utenza.

La qualità di un sistema, intesa sempre come qualità globale, cioè come integrazione tra i livelli qualitativi raggiunti dalle varie parti e dai vari aspetti di un sistema insediativo, è tuttavia condizione necessaria ma non sufficiente

per la valutazione della stabilità, in quanto in questa devono intervenire anche fattori euristici, scelte progettuali e giudizi di valore non quantificabili in termini prestazionali.

La valutazione complessiva della stabilità di un tessuto o di un edificio deve essere costituita dalla valutazione della stabilità rispetto ai vari aspetti di un sistema costruito, che possiamo operativamente sintetizzare in quattro gruppi:

- un aspetto organizzativo, funzionale, dimensionale;
- un aspetto ambientale, climatico, energetico;
- un aspetto costruttivo, produttivo, economico;
- un aspetto formale, linguistico.

Questi quattro aspetti risultano sempre compresenti, e proprio l'equilibrio complessivo delle loro prestazioni consente una soddisfacente "qualità" del sistema insediativo.

In realtà invece la storia della pianificazione ha visto prevalere ora uno ora l'altro di questi aspetti, oscillando da una progettazione che privilegiava l'aspetto formale ad una progettazione esclusivamente funzionalistica o tecnologica. E' fondamentale invece che questi siano presi in considerazione in modo parallelo ed integrato e non gerarchico o esclusivo.

Questa valutazione deve essere fatta in termini progettuali, operativi, in funzione degli obiettivi e delle scelte che ci si pone nel progetto di recupero o rinnovo urbano, investendo sia il nuovo che l'antico nei termini di una valutazione globale riferita all'integrazione dei quattro aspetti del progetto: pertanto ad esempio si può dare un edificio stabile dal punto di vista storico-morfologico, ma assolutamente non stabile dal punto di vista climatico o tecnologico, per cui o deve essere modificato per renderlo più stabile, o non può ospitare più certe destinazioni d'uso, ad esempio la residenza, fatto da valutare in termini costi-benefici.

6.1.3 PCS COME PROGETTAZIONE DEL SISTEMA PRESTAZIONALE

Nei centri storici gli strumenti attuali e consueti della pianificazione urbanistica si sono rilevati inefficaci, per cui questo insieme di manufatti, edifici e spazi liberi, deve essere rilevato e regolamentato nella scala architettonica.

E' inoltre necessario raggruppare i singoli edifici in classi tipologiche, cioè ricostruire i modelli di progettazione che sono serviti a suo tempo per realizzarli, e servono oggi per stabilire i modi ammissibili di conservarli e trasformarli. Esse possono elencare le case inalterabili, le case alterabili e quelle nuove da introdurre nell'organismo antico. Ma il vero spazio di manovra, per l'adattamento dei centri storici alle esigenze della vita contemporanea, sta nelle zone già alterate all'interno o ai margini della compagine storica. Esse devono essere considerate come lacune dell'organismo originario, da sgombrare e da recuperare per poter meglio utilizzare il tessuto autentico circostante.

Se sono aree di modeste dimensioni è possibile colmarle e ricostruire manufatti riconducibili a precise classi tipologiche; ma se sono più grandi è possibile collocarvi le attrezzature moderne, mancanti e non inseribili negli edifici o negli spazi originari della città antica, soprattutto sistemazioni a terra (zone verdi, campi sportivi, parcheggi) ma anche edifici speciali eterogenei a quelli antichi (ospedali, scuole, ecc...).

6.1.4 LINEE PROGRAMMATICHE DEL PCS DI MAROSTICA

Nella redazione del piano del centro storico di Marostica abbiamo seguito due direttrici fondamentali.

Una prima direttrice, derivante da un atteggiamento di tipo progettuale più che analitico riferita agli aspetti architettonici del complesso considerato, ha cercato di individuare il "progetto latente" della città.

Esso non è solo il progetto o le intenzioni di chi l'ha fondata ma risulta anche dalle stratificazioni storiche e dall'uso degli abitanti, pur con le varie deformazioni o incompletezze della struttura urbana. Queste indicazioni guideranno la progettazione della città: taluni elementi

4

molto precisi e definiti andranno sicuramente mantenuti, ma altri meno stabili potranno essere trasformati o sostituiti. Una seconda direttrice fa riferimento a un approccio di tipo prestazionale degli edifici e degli spazi in genere: ci sembra importante definire i requisiti di prestazione ai quali le diverse strutture devono rispondere o meglio verificare, nel caso dell'esistente, quali prestazioni si possono ottenere. Ciò per lasciare alle scelte successive la massima libertà nell'utilizzare queste strutture: certe prestazioni potranno consentire la localizzazione di certe destinazioni d'uso, altre un'altra, senza però che questa correlazione venga irrigidita da una normativa definita. A tal scopo è stata condotta un'attenta rilevazione delle prestazioni organizzative e funzionali, ambientali e climatiche, tecnologiche costruttive, formali e figurative degli edifici e degli spazi liberi, individuando il modo in cui possano essere portati al massimo livello di rendimento attraverso specifici interventi sugli edifici e sugli spazi.

6.2 FORMAZIONE ED EVOLUZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI MAROSTICA

il nodo territoriale
preesistente

La vetta del Pauso ^{fin} è stata da tempi preromani un importante presidio militare, un ricetto temporaneo per le popolazioni dei paesi e della pianura, data la sua posizione elevata dominante la valle della Longhella e del Brenta. Il castello che vi sorgeva era parte di una linea di stazioni difensive allo sbocco della valle, che serviva per controllare le instabili tribù montane. Integravano questa linea difensiva le torri situate sul Pausolino, sulla cima di Agù, sul monte degli Scomazzoni e a Mure.

Ai piedi del colle Pauso si forma e si sviluppa il primo nucleo abitato, mentre la pianura è interessata da una vasta centuriazione di origine romana che ha nella via per Vicenza il suo cardo massimo; i suoi limiti possono essere individuati nel sentiero pedemontano a Nord, nella via Postumia a sud, nel Brenta ad Est e nell'Astico ad Ovest. La Marostica altomedievale è pertanto un borgo che si sviluppa linearmente lungo un tratto del sentiero pedemontano comprendendo l'incrocio con la via per l'Altopiano fino ed oltre il torrente Longhella. Esso comprende la Chiesa di S. Maria (documentata fin dal 1261) e quella di S. Sebastiano sul colle (documentata dal 1249).

Il borgo è validamente difeso dai soprastanti castelli sul Pauso e sul Pausolino e da quello che probabilmente sorgeva all'incrocio tra il sentiero pedemontano e la via per Vicenza (cardo massimo). E' limitato a sud dalla roggia che sorge dai colli di S. Floriano e lo separa dal Campo Marzio, la vasta area per fiere e mercati che veniva utilizzata anche per lo stazionamento delle greggi da e per l'altopiano.

Data la posizione di grande importanza strategica, a poche miglia da Bassano, il possesso e il mantenimento di Marostica furono tra le condizioni fondamentali per la costruzione di quello stato feudale a cui ambivano gli Ezzelini, e come tale fu conteso con incessanti fatti d'armi da vicentini e padovani.

Entrata nel 1311 tra i domini di Cangrande della Scala, che impose ai signori feudali del territorio la demolizione dei rispettivi castelli, Marostica acquistò il ruolo di avamposto fortificato di confine sotto il diretto controllo scaligero, che fu necessario consolidare con nuove opere militari e con la fondazione, accanto al borgo esistente di un nuovo castrum in pianura, secondo un piano urbanistico razionale già ampiamente sperimentato in altre località della Signoria Scaligera. Inizialmente vennero erette due rocche: una (Castello Superiore) sulla vetta

la fondazione dei
castelli e della
città murata

del colle Pausolino, l'altra (Castello Inferiore) ai suoi piedi, a controllo della strada per Vicenza, Breganze e Bassano.

Dopo le distruzioni del borgo del 1313 e 1334 Cansignorio collegò i due capisaldi con una cortina merlata con torri e rivellini circondate da una fossa e sviluppata in modo da cingere tutto il versante meridionale del colle. All'interno della cinta muraria si individuarono due fatti: il pendio scosceso e il nuovo borgo organizzato su due assi perpendicolari terminanti in tre porte. L'asse principale, con andamento est-ovest, sostituisce l'antico sentiero pedemontano e vi si allineano gli isolati caratterizzati da portici rivolti quasi esclusivamente a sud. L'intersezione con l'altro asse, il cardo massimo, genera la vasta area rettangolare per fiere e mercati, la piazza, delimitata ai lati maggiori da una doppia cortina di case porticate e ai lati minori dal Castello Inferiore e dal Doglione.

Nello Stato Veneto Marostica, a differenza di altri centri importanti del territorio, tutti sottoposti all'autorità di vicari vicentini, è amministrata da un podestà veneziano, a conferma dell'interesse strategico che il luogo ancora possiede nel XV secolo. Il podestà si insedia nel Castello Superiore adattandolo alle esigenze di una residenza civile, con la torre della campana civica, la Chiesa, il pozzo, il mulino a vento.

Nel secolo XVI l'uso dell'artiglieria e delle nuove tecniche ossidionali rende obsolete le antiche difese piombanti, e l'importanza e la manutenzione di Marostica si attenuano. La guerra della lega di Cambrai arreca guasti irrimediabili al Castello che da allora viene abbandonato. Si utilizza come palazzo pubblico la rocca inferiore, che, modificata e trasformata, è tuttora sede del Comune.

Il centro della vita pubblica ed economica è comunque la piazza e vi vengono eretti i simboli dell'autorità veneziana: l'antenna dello stendardo e la colonna del Leone di S. Marco.

Tra il XV e il XVI secolo la città si arricchisce di altri pregevoli edifici religiosi: la chiesa di S. Marco e la Scaletta del SS Sacramento (documentate dal 1450 e dal 1486) ed in Borgo Giara la chiesa ed il convento di S. Gotardo (documentati dal 1470), che sarà alienato e distrutto in periodo napoleonico.

L'elemento fondamentale per lo sviluppo produttivo ed economico di Marostica è costituito dalla roggia che viene utilizzata per irrigare i terreni e per far girare le ruote colpite da basso di numerosi molini, folli, magli, seghe, filatoi e meccanismi per pestar pietre. Sono in-

sviluppo produttivo ed economico:
il sistema energetico delle acque

teressati da queste attività soprattutto i tratti di roggia esterni alla città dove il dislivello, e quindi l'energia, è maggiore, cioè ad est ed a sud delle mura.

Nel 1618 la costruzione di un tempietto con la facciata classica (il Carmine), visibile dalla piazza, posto all'inizio del pendio conclude architettonicamente l'asse prospettico ancora irrisolto di porta Vicenza.

All'esterno delle mura si vanno consolidando due borghi: fuori porta Breganzina il Borgo Panica, con la chiesa ed il convento di S. Rocco (documentati dal 1504) soppresso nel 1770 e successivamente utilizzato con ospedale che, ampliato più volte, tuttora caratterizza il Borgo. Fuori porta Bassanese il Borgo Giara, il nucleo più antico della città, che tra il XVII e il XVIII secolo ebbe un importante sviluppo produttivo (molini e filatoi) legato allo sfruttamento dell'energia idrica fornita dalla roggia ed alla confluenza della via per l'altopiano e di quella e più agevole per Bassano.

Fin dal XVII secolo si affermò nelle contrade del distretto di Marostica la lavorazione della paglia che verso la metà del XIX secolo si trasformò in una fiorente industria. Si costruirono pertanto a Marostica una dozzina di opifici, ed il fervore economico si tradusse in una vivace attività edilizia che provocò la saturazione degli spazi liberi interni ed a ridosso delle mura e l'espansione dei borghi in nuove direzioni. Quest'industria però, già nei primi decenni del secolo, aveva perso d'importanza.

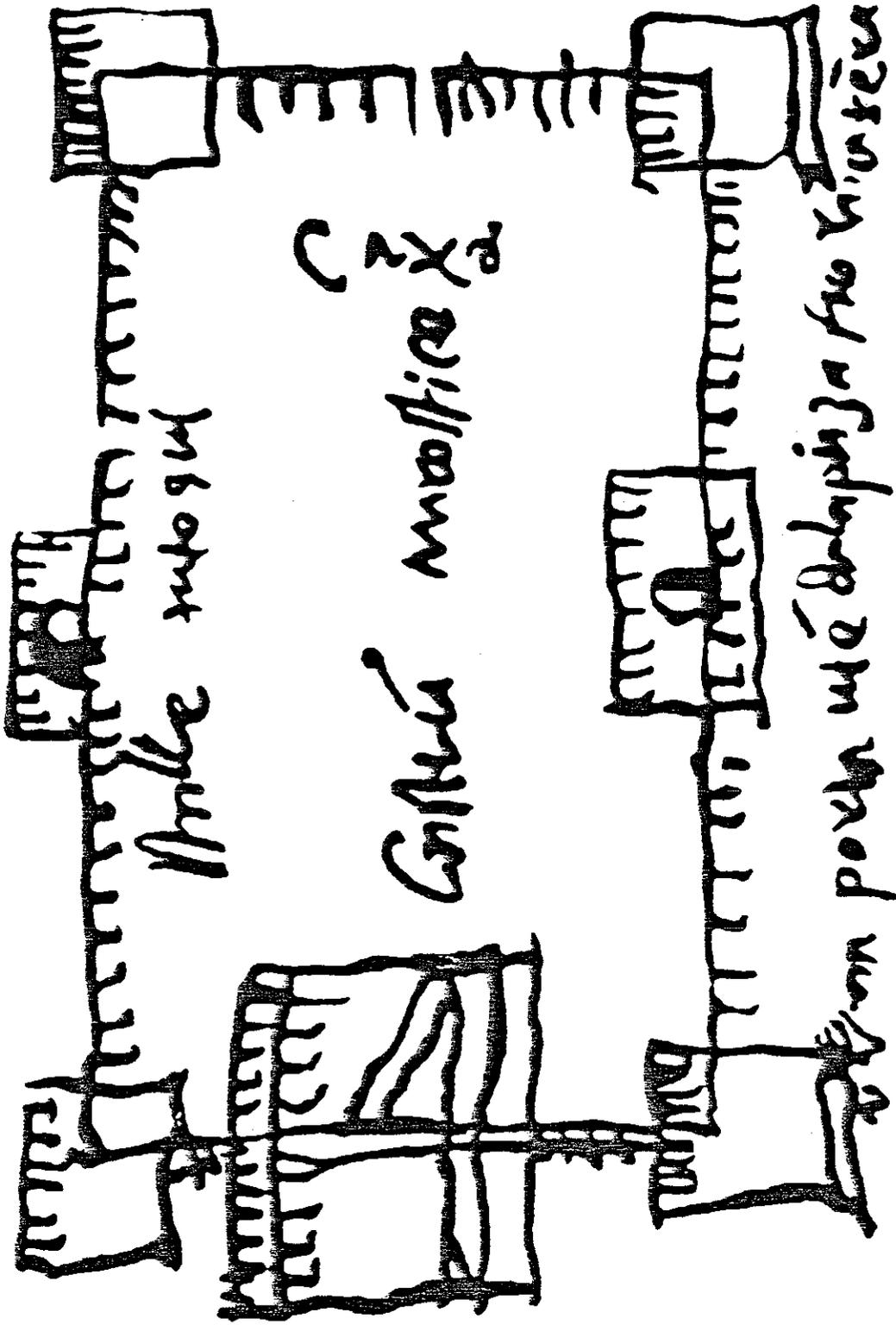
Le mura di Marostica continueranno comunque a segnare la permanenza di una forma difensibile della città, il ritaglio di una forma nella vastità del territorio ed un monumento singolare tra la campagna e la città.

La permanenza della città murata come entità urbanistica distinta si ottiene a prezzo di modificazioni funzionali capillari su quasi ogni unità edilizia e col definitivo sdoppiamento extra mœnia del percorso trasversale si qualifica gradualmente il Corso Mazzini come centro commerciale.

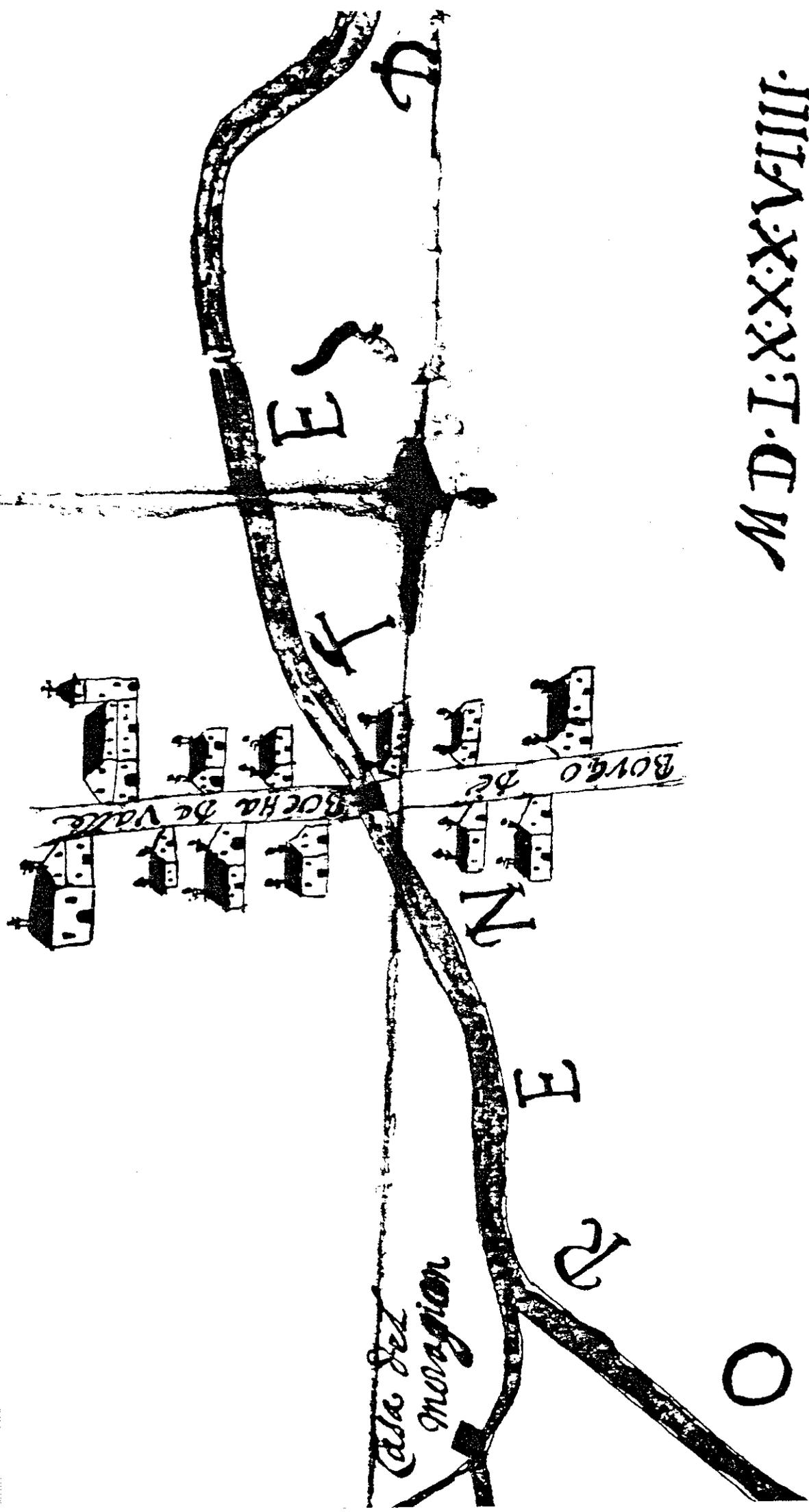
Nella seconda metà degli anni '50 la ripresa economica provoca una consistente edificazione delle aree a sud e sud-est della città, caratterizzata dalla compresenza di residenze ed attività industriali. Quest'ultime, in anni più recenti, arrivano quasi a confondersi con le concomitanti urbanizzazioni di Bassano, Nove e di altri nuclei pedemontani. Il centro di Marostica è, in più, meta assidua di flussi turistici, dove manufatti, leggende e panorama diventano ora "beni" offerti ad una fruizione di massa. Conseguentemente si interviene nel selciato della Piazza e si ricostruisce la rocca superiore per

sviluppo edilizio:
evoluzione del
Progetto Latente

aggiornare i luoghi storici a nuove ambigue funzioni: la messa in scena della folclorica "partita a scacchi" come spettacolo di richiamo turistico e l'approntamento della "taverna de Marostega", come punto di arrivo dei visitatori motorizzati.

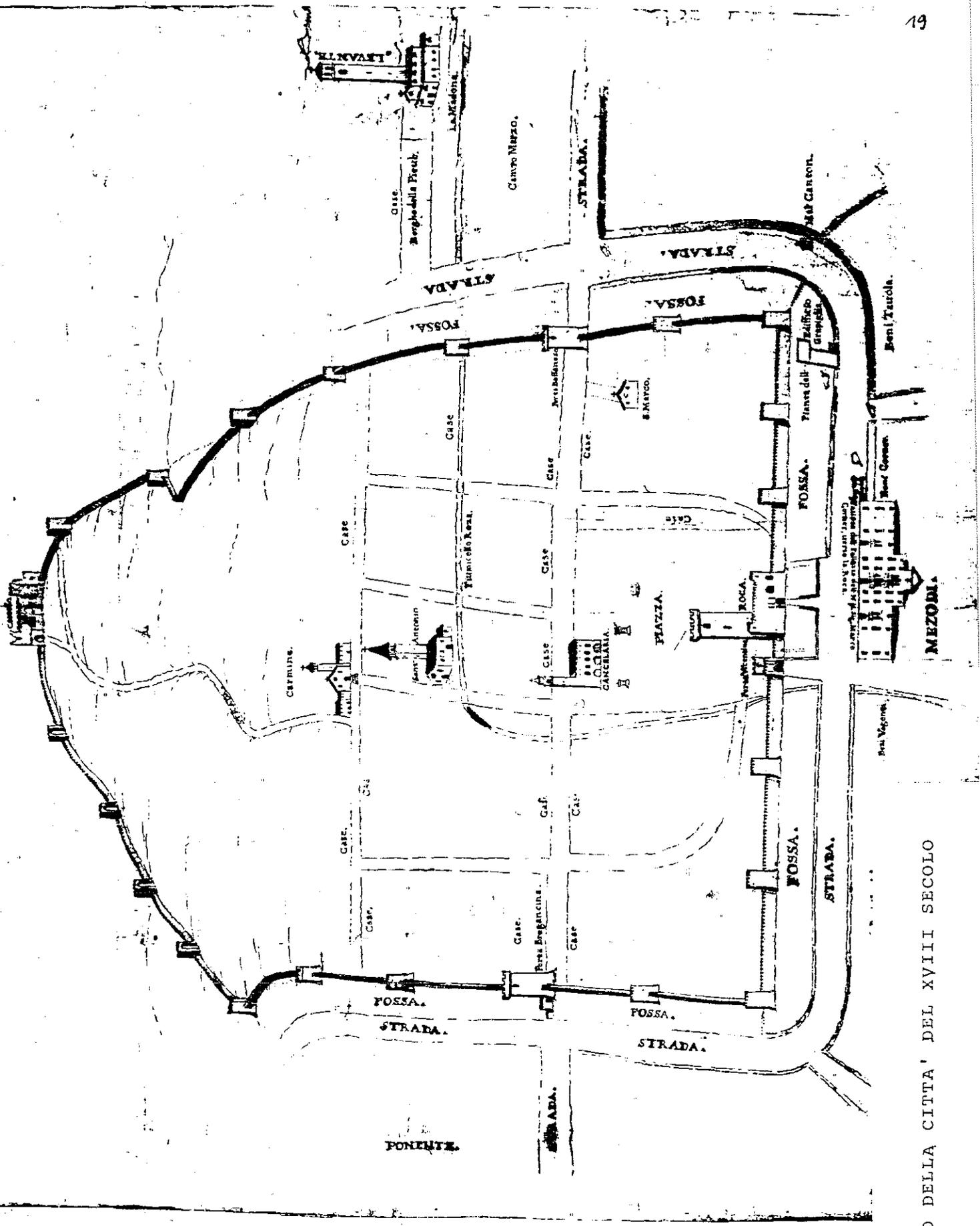


M D LXXXVIII



DISEGNO DELLA CITTA' DELLA FINE DEL XVII SECOLO

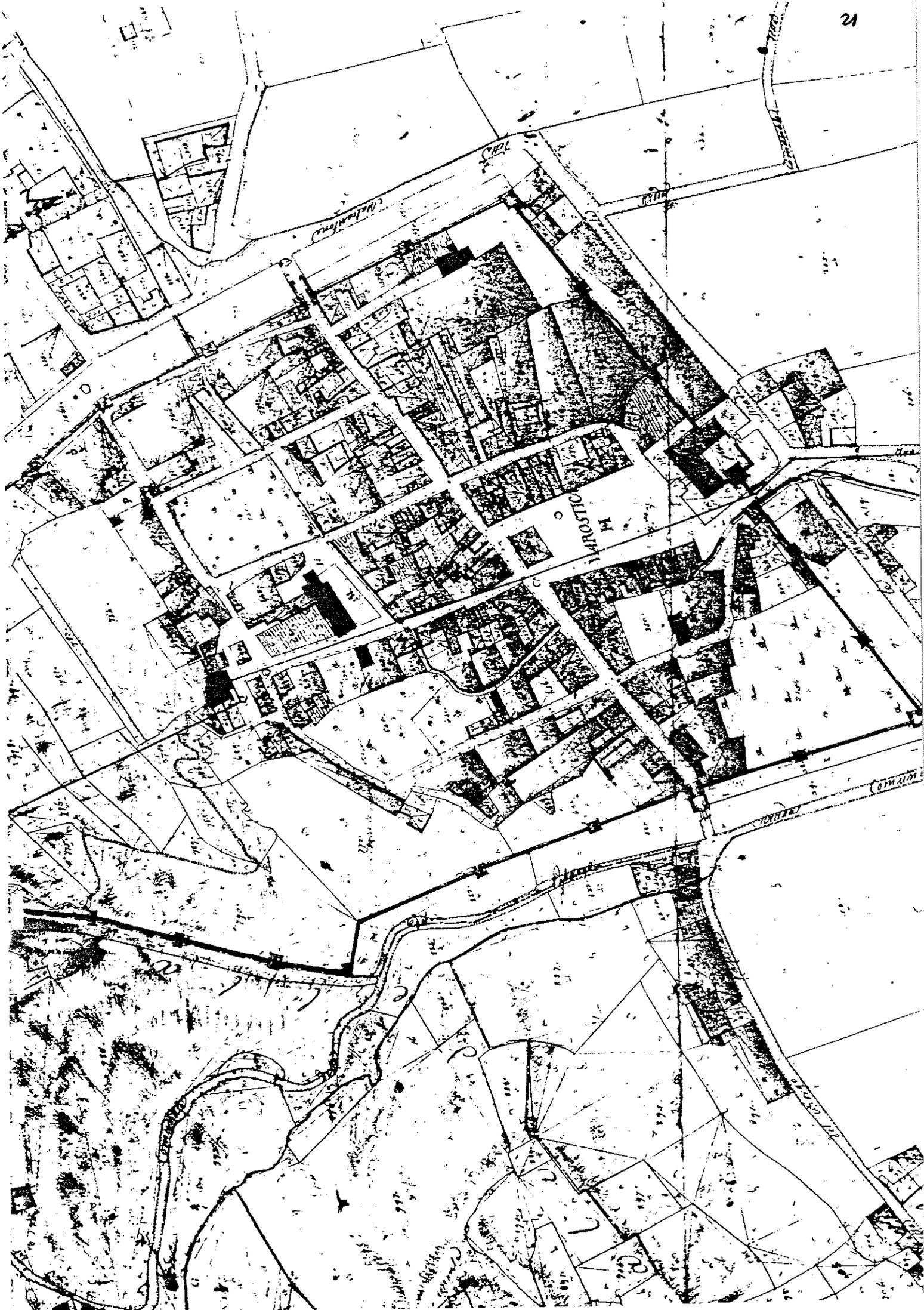
TRAMONTANA.



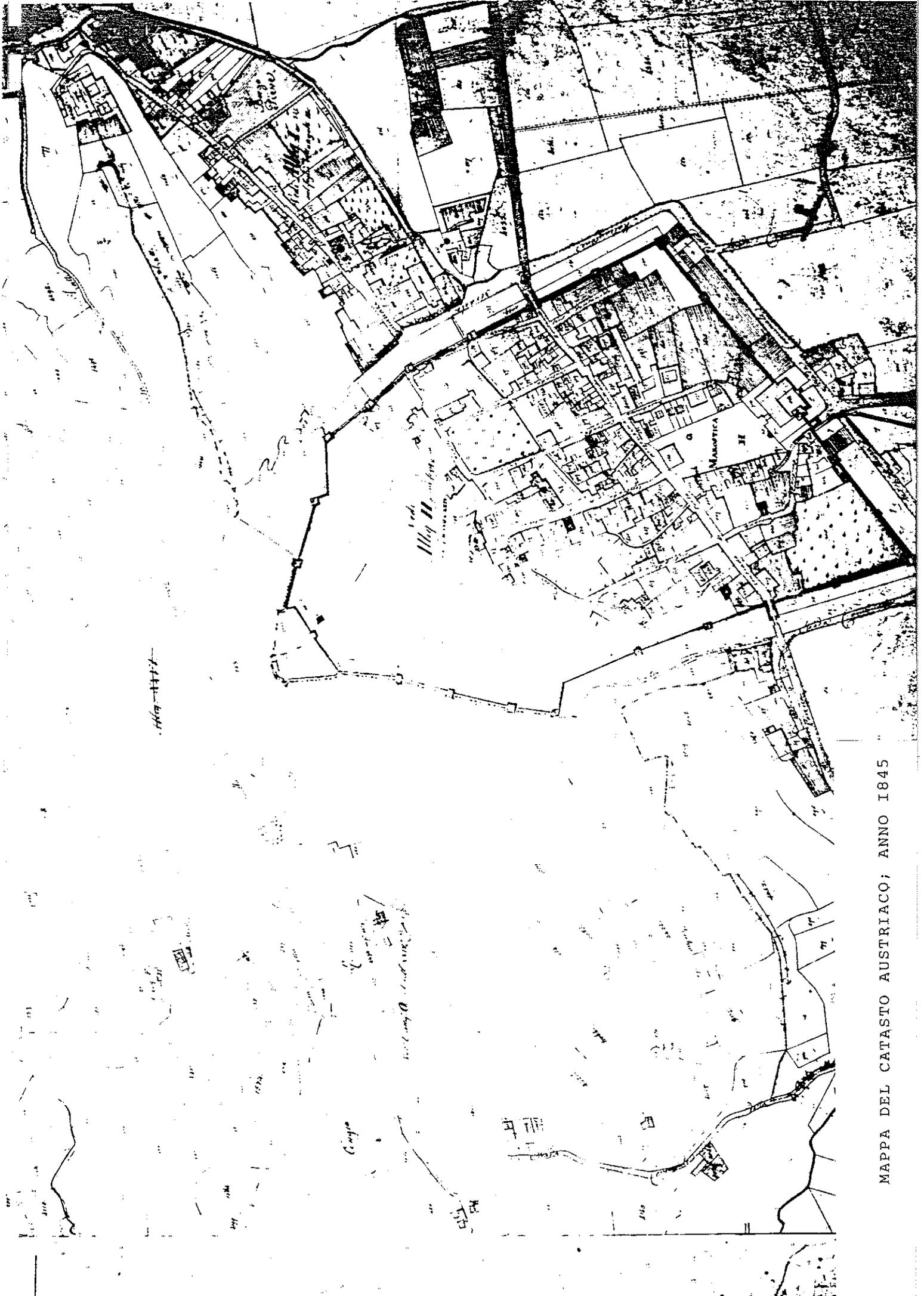
DISEGNO DELLA CITTA' DEL XVIII SECOLO



MAPPA DEL CATASTO NAPOLEONICO, ANNO 1810





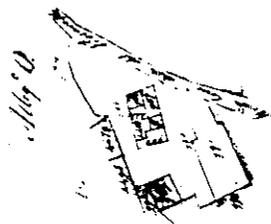


MAPPA DEL CATASTO AUSTRIACO; ANNO 1845



Nov.

Alleg. H.

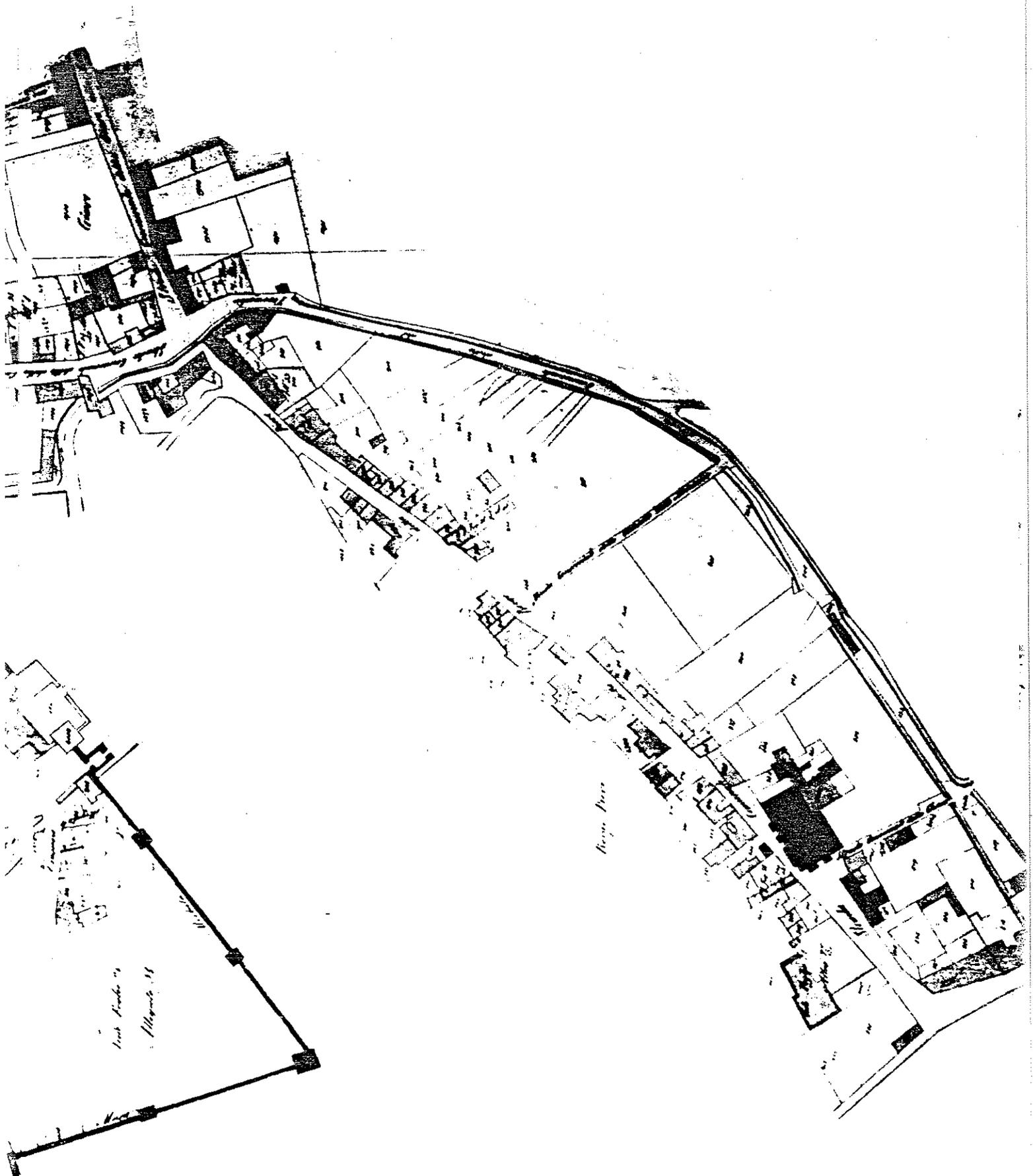


22





C. Sanguineti
 Disegnatore Capo



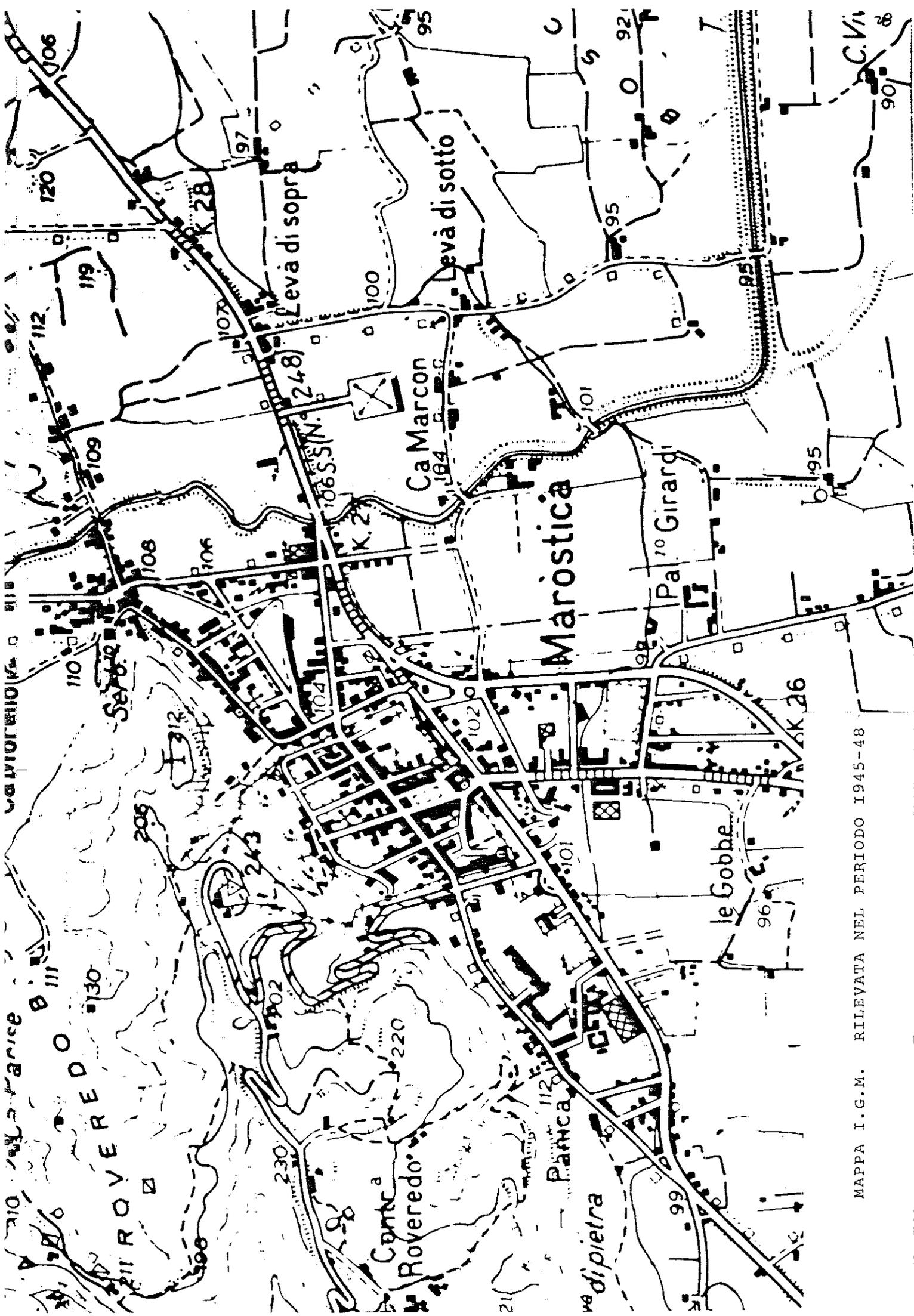
Bank Street
Meyers St

Banyon Drive

May 10

Handwritten notes and signatures at the bottom of the page.





MAPPA I. G. M. RILEVATA NEL PERIODO 1945-48

6.2.1 PROCESSO DI CRESCITA DEL SISTEMA INSEDIATIVO
DI MAROSTICA - SCHEMI

S.1 = secolo XIII

il sistema territoriale
romano e
alto-medioevale

La Marostica medievale è un borgo di tipo "lineare", che si sviluppa lungo un tratto dell'antico sentiero pedemontano (che collega Schio, Breganze, Bassano) e comprende l'incrocio con la via per l'Altopiano giungendo fino ed oltre il torrente Longhella. Il borgo e la viabilità sono difesi da torri e castelli di antica origine, situati sui colli soprastanti (Pauso e Pausolino) o in pianura a guardia dell'incrocio tra il sentiero pedemontano e la via per Vicenza, il cardo massimo della centuriazione in pianura cioè il collegamento con la via Postumia.

La Chiesa di S. Maria (documentata dal 1261) e sul colle quella di S. Sebastiano (documentata dal 1249) qualificano il borgo che è limitato a Sud dalla Roggia, oltre la quale si estende il Campo Marzio. Esso in origine era una vasta area per fiere, mercati e per lo stazionamento delle greggi da e per l'Altopiano.

S.2 = secolo XVI

l'insediamento
scaligero:
il progetto originario
di Marostica

Durante la dominazione scaligera (1311-1386) Marostica diviene un avamposto fortificato di confine da consolidare con nuove opere militari. Dapprima vengono costruiti i due castelli, Superiore ed Inferiore (1312) e successivamente le mura (dal 1372). All'interno della cinta muraria si individuano così 2 fatti: il pendio scosceso e il nuovo borgo organizzato su 2 assi perpendicolari terminanti in tre porte (per Bassano, per Vicenza, per Breganze).

Lungo l'asse orizzontale che sostituisce l'antico sentiero pedemontano, si attestano gli isolati

dotati di portici rivolti a Sud. Mentre l'intersezione con l'asse verticale, il collegamento alla via Postunia cioè il cardo massimo della centuriazione, genera la "piazza", l'area rettangolare per fiere e mercati, delimitata lungo i lati maggiori da una doppia cortina di case fortificate e ai lati minori dal Castello Superiore (dal 1515 sede del Podestà) e dal Doglione, la casa di armamento.

All'esterno della città vengono costruiti altri tratti viari: attorno alle fosse, verso Borgo Panica e il nuovo e rapido collegamento per Bassano.

Tra il XIV e XVI secolo vengono fondate altre chiese e conventi: in città S. Antonio (documentata dal 1393), S. Marco (documentata dal 1450) e la Scoletta del SS. Sacramento (documentata dal 1486); in Borgo Giara la Chiesa e il Monastero di S. Gottardo (documentati dal 1470) e in Panica la Chiesa e Convento di S. Rocco (secolo XV).

Con l'uso delle artiglierie e delle nuove tecniche ossidionali, le mura e i Castelli di Marostica, antiche difese piombanti, perdono ogni importanza strategica e militare, cominciando così a deperire in modo irreversibile.

Nella seconda metà del XV secolo ha inizio lo sfruttamento dell'energia idrica fornita dalla Roggia, che consente lo sviluppo sempre più intenso di attività produttive.

S.3 = secolo XVIII

il completamento del tessuto

Durante i secoli XVII e XVIII si assiste al completamento edilizio di alcuni isolati all'interno delle mura, specialmente lungo i collegamenti verticali. Nel 1618 la costruzione di un tempio con facciata classica (il Carmine), visibile dalla Piazza, posto all'inizio del pendio, conclude architettonicamente l'asse prospettico ancora irrisolto di Porta Vicenza. La rete viaria

esterna alla città, viene incrementata con nuovi tratti per migliorare i collegamenti con i borghi in espansione di collina e pianura. In particolare Borgo Giara, tra il XVII e il XVIII secolo ha un importante sviluppo produttivo legato allo sfruttamento dell'energia idrica della Roggia (filatoi e molini) ed alla compresenza della via per l'Altopiano e di quella per Bassano.

S.4 = secolo XIX (1810)

stasi nell'evoluzione
del sistema

La città in questi secoli ha raggiunto un suo stabile assetto edilizio, monumentale, viario e funzionale. Al suo interno si registrano lievi interventi edilizi negli isolati a Nord, mentre in Borgo Giara si sviluppano alcuni insediamenti produttivi e la viabilità secondaria. Alcuni brevi tratti della Roggia vengono tombinati.

S.5 = secolo XIX (1891)

nuove strutture
produttive, edilizie
e viarie

A partire dal secolo XVII si sviluppa nei borghi di collina e in alcuni di pianura la lavorazione della paglia, che verso la metà del XIX secolo si trasforma in una fiorente industria. Vengono costruiti a Marostica numerosi laboratori ed il fervore economico si traduce ben presto in una vivace attività edilizia. In questo periodo cominciano a saturarsi i quadranti Est ed Ovest nella parte meridionale della città murata. All'esterno delle mura comincia l'edificazione, anche se per ora solo a livello episodico; limitate le rettifiche viarie.

S.6 = secolo XX (1934)

espansione industriale
e nuova viabilità
in territorio agricolo

Tra la fine dell'800 e i primi decenni del 900 si registra un'intensa attività edilizia legata alla lavorazione della paglia. Nella città murata si ha la saturazione delle aree rimaste anco-

ra libere, collegate a numerosi e consistenti interventi di sostituzione edilizia.

Perfino gli edifici più importanti (Doglione, Castello, Mura) subiscono gravi trasformazioni edilizie e funzionali. Le fosse, ormai completamente interrate e lottizzate, diventano il supporto di edifici residenziali ed industriali, nascondendo in gran parte la vista delle mura. La città si sviluppa in più direzioni: a est, con le edificazioni e le nuove strade in Campo Marzio; a sud, sia con gli edifici industriali che residenziali e la nuova strada di circonvallazione; a ovest, con l'ospedale e le edificazioni legate alle rettifiche viarie. La secolare tendenza dello sviluppo urbano lungo l'asse est-ovest (Breganze-Bassano) viene sovvertita mentre si intensifica sempre più la disordinata edificazione verso sud, lungo la strada per Vicenza. Vengono anche tominati lunghi tratti della Roggia esterni al centro storico.

S. 7 = secolo XX (1957)

inizio dell'espansione
edilizia
in territorio agricolo

La ripresa economica, nella seconda metà degli anni 50, provoca uno sviluppo edificatorio particolarmente consistente nelle aree a sud e sud-est della città, caratterizzate dalla compresenza di attività artigianali-industriali ed edifici residenziali. La viabilità principale è ormai completa, mentre si sviluppano le strade di servizio per le nuove lottizzazioni.

Nel centro storico non ci sono interventi rilevanti.

S. 8 = secolo XX (1981)

esplosione dell'
espansione edilizia
in territorio agricolo

Negli ultimi vent'anni si intensifica lo sviluppo irregolare in più direzioni. Gli interventi edilizi più consistenti si rilevano nelle aree a sud e sud-est della città, verso Bassano, Nove e Vicenza.

Nel centro storico le poche aree rimaste ancora libere vengono saturate di edifici industriali e villette, compromettendo gravemente le visuali interne. La Roggia viene completamente tombinata e relegata al ruolo di collettore fognario del centro storico.

Si ricostruisce malamente la rocca superiore, aggiornandola a nuove ed ambigue funzioni.

6.3 IL PROGETTO LATENTE DI MAROSTICA

Progetto Latente
e Progetto Originario

L'analisi teorica, la comparazione con altre città murate contemporanee, la lettura figurativa del tessuto attuale, l'indagine sui pattern percettivi degli abitanti, consentono di individuare la struttura spaziale in base alla quale si organizza il C.S. di Marostica: di esplicitare un progetto sottostante o latente, che ha indirizzato in un determinato senso in vari interventi che nei secoli si sono succeduti e che hanno costruito la città attuale.

Il "progetto latente" che si cerca di individuare non è semplicemente il "progetto originario", voluto oppure formato in modo inconscio, ma con una precisa datazione e considerato in modo irreversibile l'unica matrice valida della struttura urbana: anche se le scelte originarie risultano determinanti e di una stabilità eccezionale, pur tuttavia a queste si sono succedute scelte ulteriori, sia nella costruzione che nell'uso, che sono risultate altrettanto stabili, e in molti casi ^{che} ^{hanno} trasformato in modo determinante il progetto originario, creando così un progetto complesso, frutto di una stratificazione di scelte, che costituisce il progetto oggi esistente e che chiamiamo "latente".

Progetto Latente
e PCS

Mostra convinzione che ponendosi in termini progettuali nei confronti di una struttura esistente, sia fondamentale acquisire ed esplicitare il progetto che in tutti i secoli precedenti ha indirizzato la costruzione della struttura urbana, per poter così organizzare le future operazioni costruttive in modo coerente, non distruttivo ma anzi continuativo e perfezionante.

Compito del progetto attuale è quello di porsi all'interno di un processo continuo di costruzione, uso, manutenzione, trasformazione della città e degli edifici, processo che è iniziato in un tempo ben determinato, ha avuto delle tappe progettuali strutturanti, e si proietta verso un futuro che risulta sotto diversi aspetti determinato dalla stratificazione di scelte raccolte e strutturate dal progetto odierno.

La struttura urbana del Centro Storico di Marostica risulta determinata da un disegno di notevole rigore, tra i più espliciti e perfetti tra le contemporanee città murate del Veneto.

le opere centuriali
romane

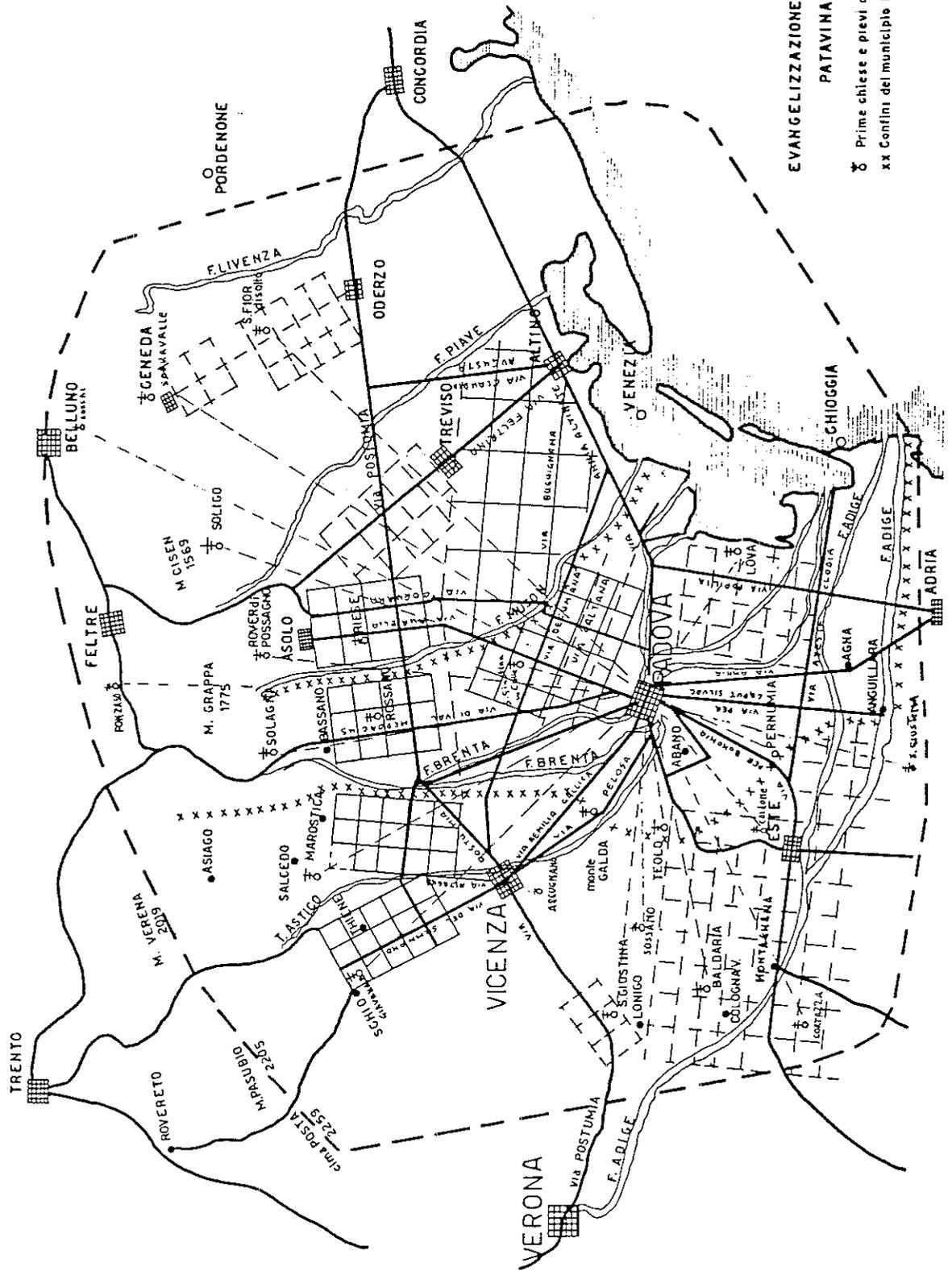
Per costruire la centuriazione, nel territorio agricolo o urbano, se ne sceglieva il centro (UMBILICUS) e si tracciavano per esso due assi stradali perpendicolari tra loro: il primo con andamento EST-OVEST (DECUMANUS MAXIMUS), il secondo con andamento NORD-SUD (KARDO MAXIMUS).

Venivano quindi tracciati da una parte e dall'altra dei due suddetti assi principali e ad un intervallo generalmente di 100 ACTUS (ogni ACTUS misura circa m. 35.60, quindi Km. 3.560) i cardini e i decumani secondari, chiamati LIMITES QUINTARI che suddividono il territorio in superfici quadrate chiamate SALTUS.

Successivamente si tracciavano altri decumani e cardini paralleli a quelli principali, ad una distanza generalmente di 20 ACTUS (cioè di 710 metri), mediante i quali il territorio restava suddiviso in superfici quadrate, chiamate CENTURIE. Ogni centuria veniva a sua volta suddivisa con delle linee parallele ai cardini e ai decumani e ad una distanza tra di loro di 2 ACTUS (m. $35.60 \times 2 = 71.20$ m. circa), che delimitavano delle particelle quadrate aventi una superficie di circa 1/2 ettaro, dette HEREDIA, in ogni centuria ve ne erano 100 (CENTURIA, cioè CENTUM HEREDIA). Ogni HEREDIUM veniva infine suddiviso a metà, in senso Nord-Sud, da altre linee che delimitavano così l'unità di terreno più piccola, lo JUGERUM (da "JUGUM", quantità di terreno che veniva arata in un giorno con un paio di buoi), cioè il primitivo campo romano con una superficie di mq. 2523.

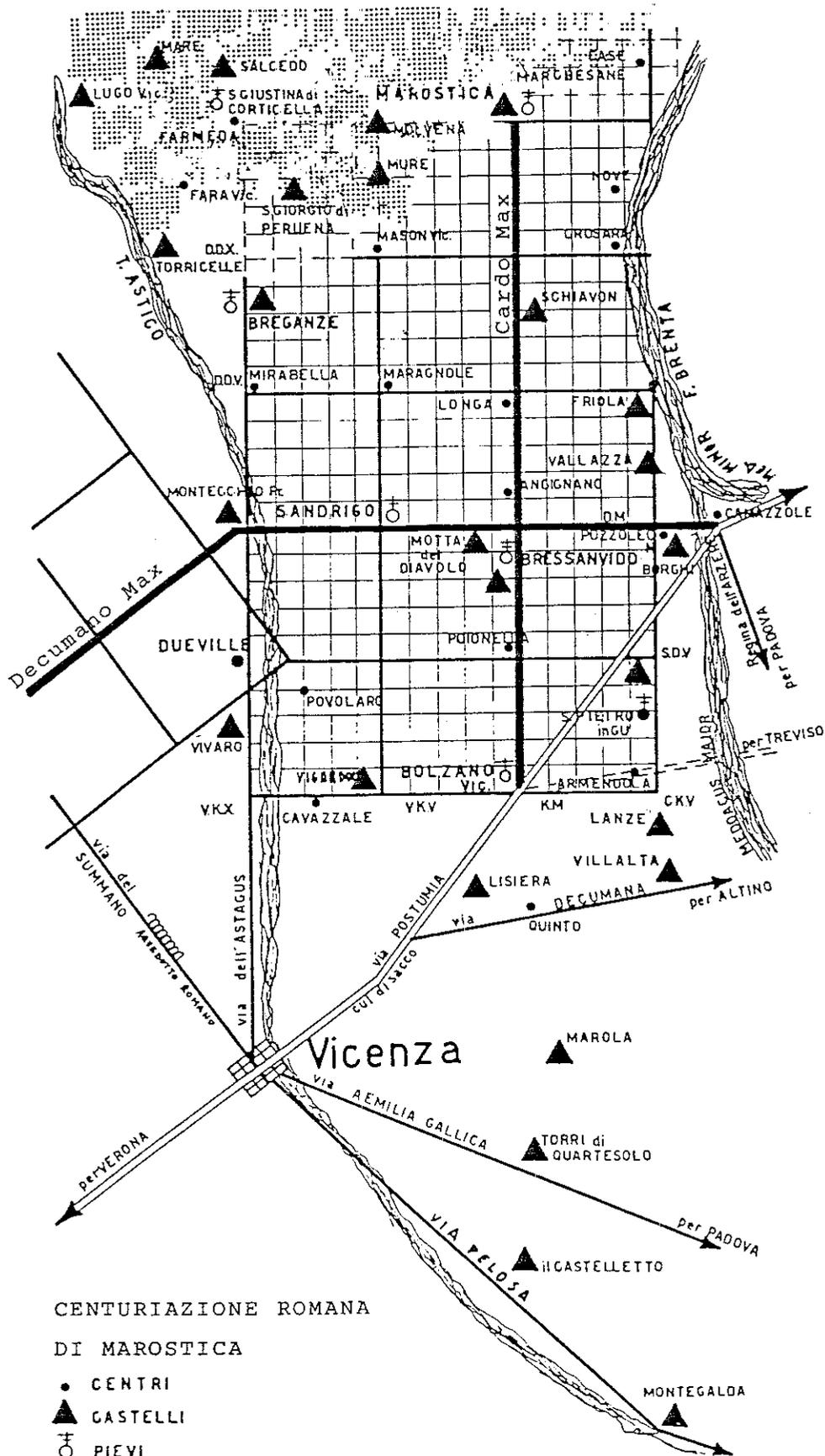
l'agro centuriato
di Marostica

Tra la riva sinistra dell'Astico e quella destra del Brenta, si notano tracce di un agro centuriato romano.



**EVANGELIZZAZIONE
PATAVINA**

- ⊕ Prime chiese e pievi di S.GIUSTINA
- xx Confini del municipio Patavino



Cardo Massimo:
l'asse Bolzano Vic.-
Marostica

Decumano Massimo:
collegamento con la
via Postumia

I confini di questa centuriazione, che fa capo a Marostica sono: l'Astico, i colli, il Brenta, per i lati occidentale, settentrionale e orientale. Più difficile è invece definire il confine meridionale, che sembra essere presso Bolzano Vicentino. Sembra logico indicare come cardo massimo la via centrale Bolzano Vicentino-Marostica. A Bolzano infatti questa strada incrocia la via Postumia diretta a Vicenza. Partendo dall'incrocio con Bolzano Vicentino e passato il centro di Bressanvido, questo cardine incontra il decumano massimo a C. Pigato di Molon di Ancignano; quest'incrocio costituisce pertanto l'UMBILICUS della centuriazione, il suo centro. Prosegue poi per Schiavon, le Gobbe e giunge a Marostica. Il decumano massimo di questa centuriazione sembra essere la strada che prolunga il decumano massimo della centuriazione di Thiene. Esso ha inizio a Capo di Sotto di Montecchio Precalcino e arriva a Cà delle Verghe di Sandrigo (S. ULDERICUS), centro importante, forse sede di un PAGUS, dal quale provengono numerose iscrizioni romane e finisce sulla via Postumia, proprio dove questa incrocia l'importante via Padovana "Regina dell'Arzere" a Camazzole, oltre il Brenta. Di tutto l'agro centuriato Marostica è il centro maggiore, probabile sede di un antico PAGUS romano. La centuriazione di Marostica è costituita da 14 SALTUS di 25 CENTURIE ognuno. Ciascuna centuria misura 18 ACTUS di lato, pari a m. 640.44 (ogni actus infatti misura m. 35.58).

6.3.1 PROGETTO LATENIE URBANISTICO

Il Progetto Latente di Marostica si basa su una griglia dimensionale che parte dalla preesistente centuriazione romana, che aveva come Cardo Massimo l'importante asse congiungente Marostica con Vicen-

la griglia modulare

za, ^{ed era} costituita da centuria di 18 "actus" di lato, cioè m. 640,44 ($35,778 \times 18 = 640,44$).

Questa griglia ^{di} 6 moduli-1/2 per 4 moduli-1/2 quadrilatera, circa 73 m. di lato, pari a due "actus" romani, appare chiaramente sottendere l'intero insediamento e si riconosce con precisione nelle corrispondenze delle torri perimetrali e delle porte, negli allineamenti della rete di spazi pubblici, nella dimensione regolare e modulare degli isolati, delle fosse, della piazza, del Castello inferiore (che occupa esattamente un quadrato di 1 "actus" di lato).

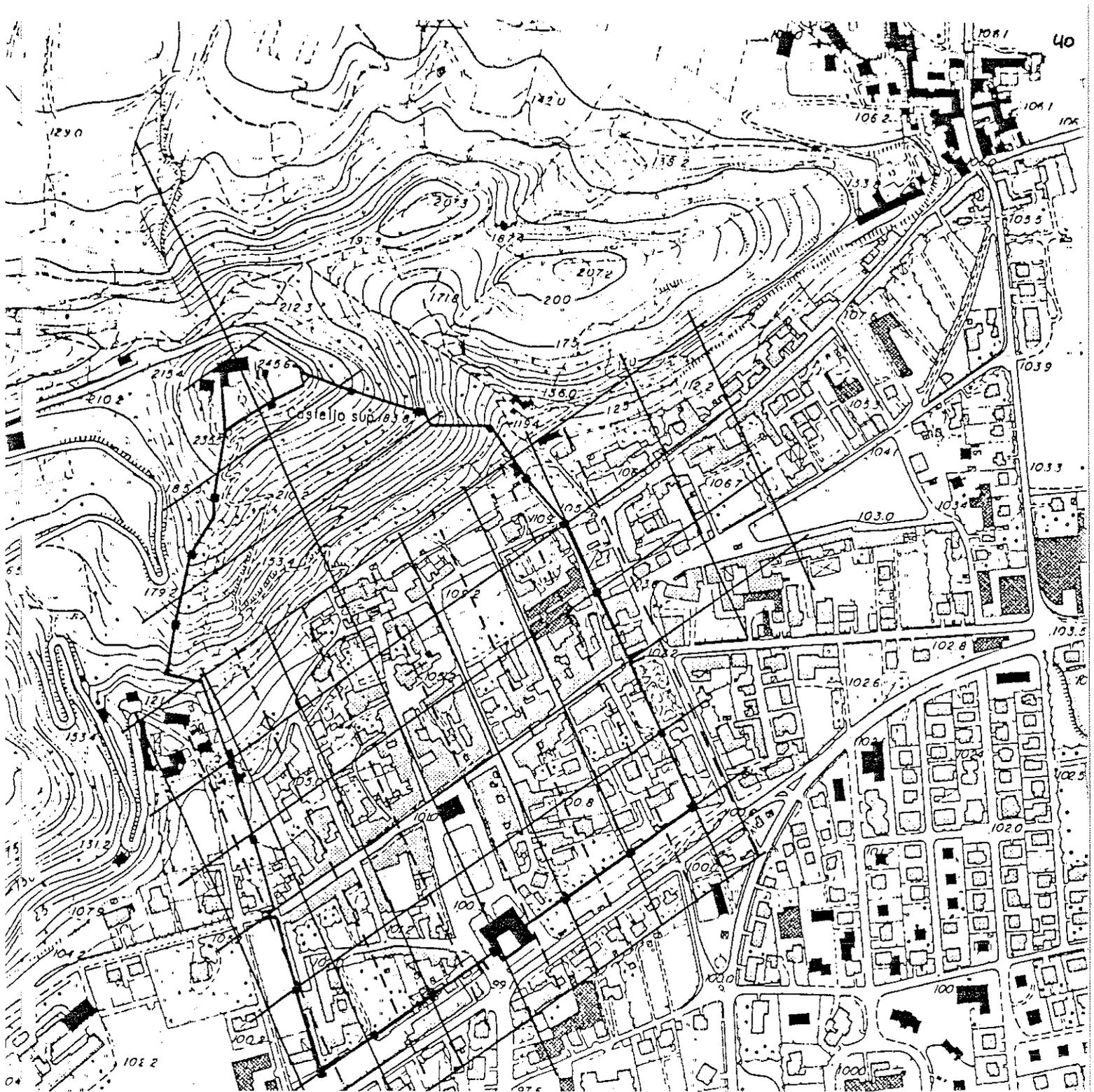
La griglia risulta deformata in senso romboidale dall'angolo formato dall'incrocio tra l'asse verticale (originato dal cardo massimo della centuriazione romana) che collega il vertice del Castello superiore, la Torre del palazzo del Doglione e la Torre del Castello inferiore, e l'asse orizzontale (originato dalla direttrice dell'antica via romana ai piedi delle colline che costituiva il primitivo insediamento) che collega le due Porte, Bassano e Breganze, e corrisponde all'attuale Corso Mazzini.

le parti del sistema urbano

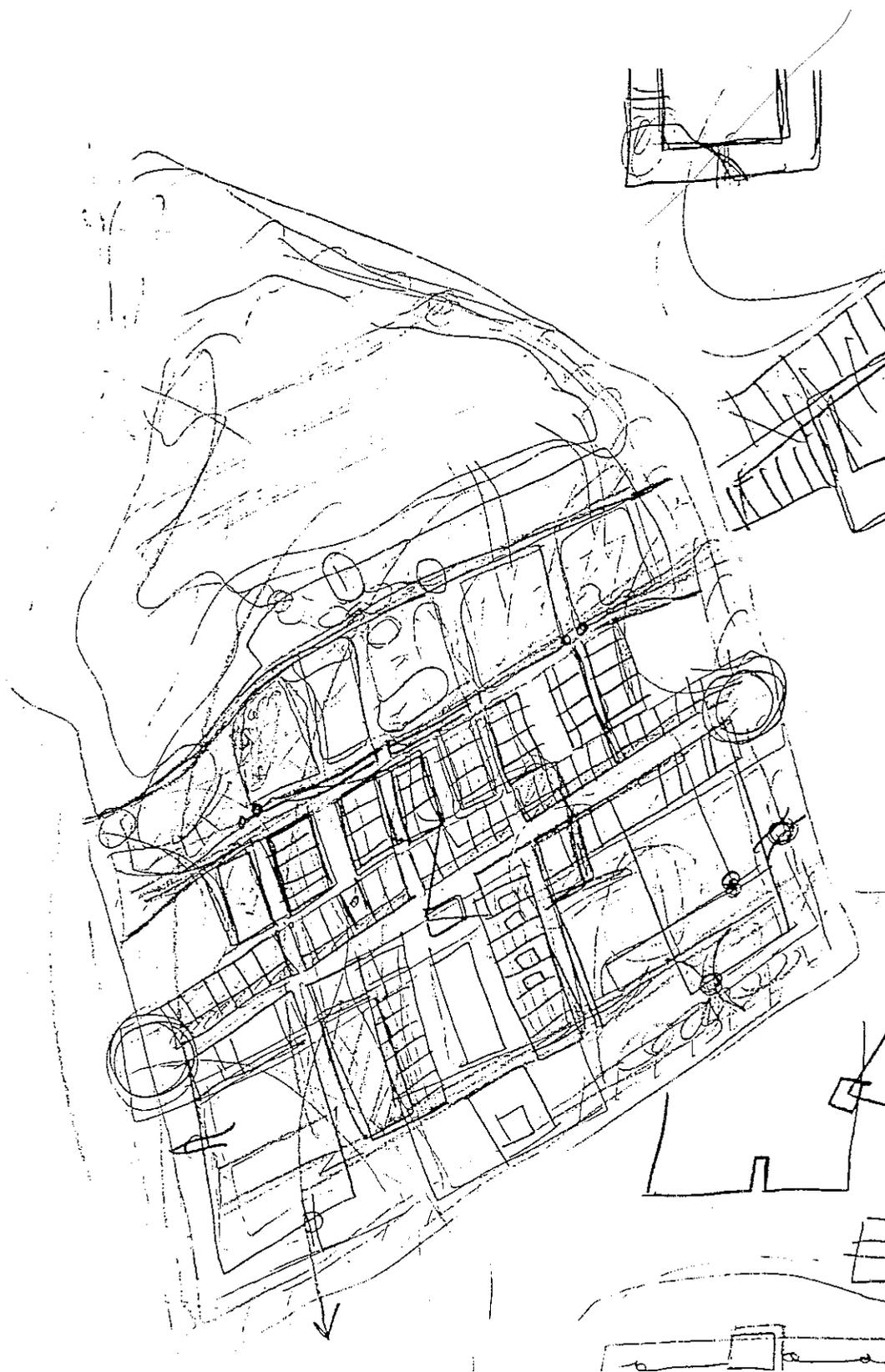
Su questa griglia modulare e su questi due assi si organizza il tessuto della città: lungo l'asse verticale tutto il sistema degli edifici pubblici e degli spazi collettivi principali, ^{lungo} l'asse orizzontale il sistema commerciale e artigianale, mediante una fascia continua di edifici in linea e a schiera (porticati verso sud, est, ovest); ^{lungo} il Corso Mazzini e sui due lati della piazza Castello, corrispondendo in modo esplicito alla struttura a T dell'insediamento; queste linee di edifici si prolungano anche sui lati verticali del primo modulo a nord e a sud del Corso; lo sviluppo verticale viene arrestato dal tracciato della Roggia, che corrisponde all'asse orizzontale tra il primo e il secondo modulo a nord: si crea così una fascia di grandi orti o giardini, di palazzotti, ville e attrezzature produttive, interrotta nel modulo centrale dal complesso religioso urbano intorno alla Chiesa di S. Antonio.

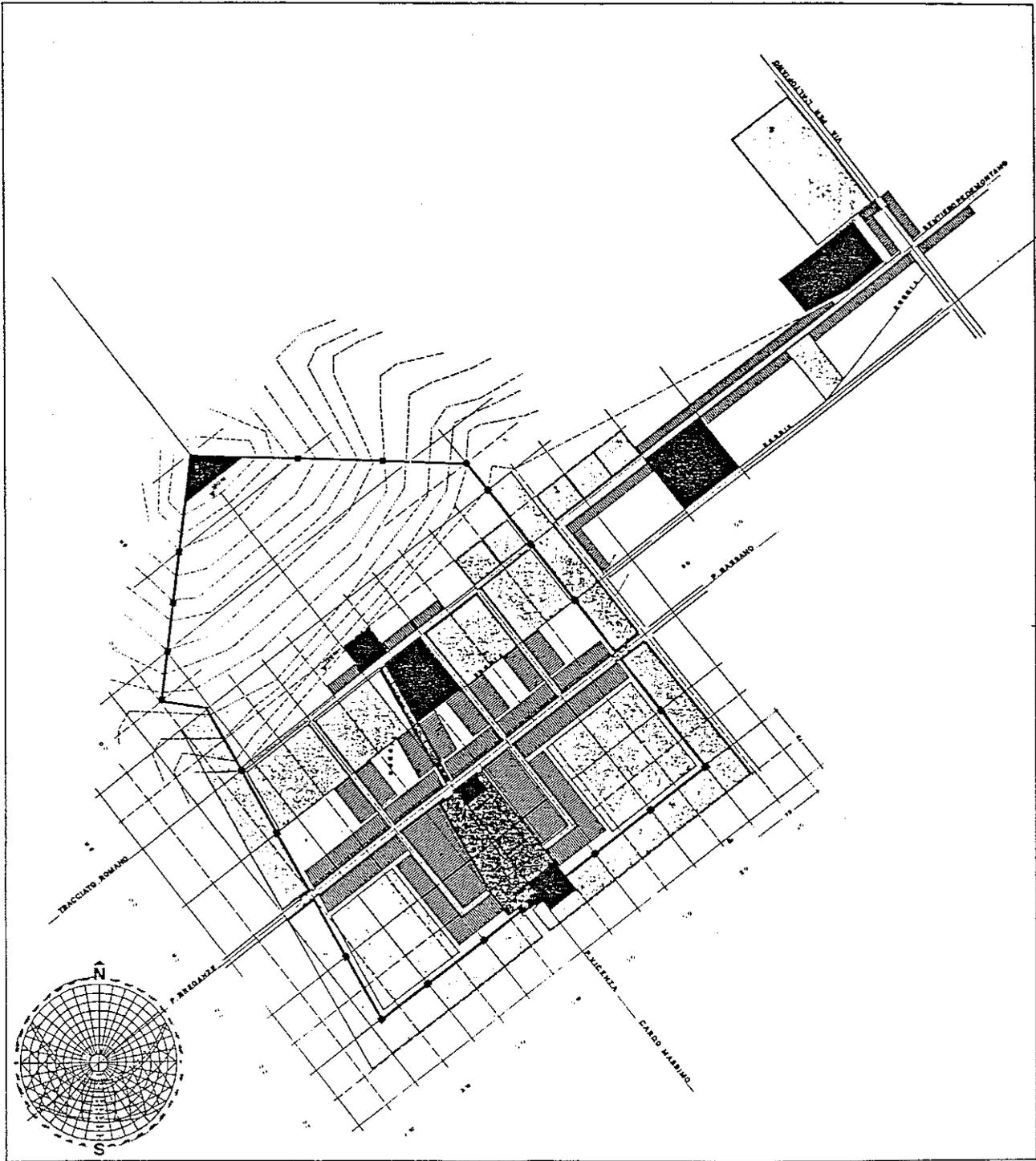
L'antica via pedemontana che partiva dal Borgo Giara, oggi Via Rialto, viene a corrispondere all'asse tra il secondo modulo e la grande area scoscesa e verdeggiante contenuta tra i due bracci di mura che si congiungono nel Castello Superiore; ⁱⁿ ~~essa~~ il complesso dei Carmini si pone, pur con una singolare inclinazione parallela al lato ovest della Piazza e al lato ovest delle mura, come caposaldo dell'asse verticale principale del tessuto urbano.

Risultano infine due quadranti, di un modulo e mezzo circa di lato, agli angoli sud-est e sud-ovest dell'insediamento, che sono rimasti esclusi dall'urbanizzazione e formano



INDIVIDUAZIONE DELLA GRIGLIA MODULARE DEL PROGETTO LATENTE
URBANISTICO DI MAROSTICA





**MAROSTICA
PCS**

PROGETTO LATENTE

SCALARE

**MAROSTICA
PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO**

ALTA SOTTOSTANTE DI
CA. 75 X 75 PARI A
UN LATO DI DUE ACTUS
CA. 35-775) UNITA DI
MISURA DELLA
CERTIFICAZIONE

RETTICOLO DI UN MODULO

RETTICOLO DI MEZZO
MODULO

SPAZI PARALLICI

UNITA ERIGATE

UNITA UNITI-GIARDINI

UNITA ATTREZZATURE
PIRALLICHE

CERTA MORATA E TORRI

LEXNE

due grandi aree verdi (oggi in parte compromesse) all'interno delle mura.

Questo disegno così regolare, che trova delle corrispondenze anche nella prima parte dell'insediamento lineare di Borgo Giara, risulta rispettato con rigore nella parte est della città, mentre nella parte ovest risulta scomposto sia nelle misure che nelle direzioni, probabilmente a causa di tracciati preesistenti o della costruzione in tempi diversi della cinta muraria.

Anche la tipologia degli edifici presenta caratteristiche riconoscibili per dimensione e organizzazione, anche se il tessuto edilizio è stato parecchio sostituito specie a cavallo tra il XIX e il XX secolo: si possono individuare sostanzialmente tre tipologie per gli edifici seriali o ripetitivi: una tipologia a palazzetto in linea, una tipologia a casa a schiera, una tipologia a palazzetto isolato. A queste si deve aggiungere un altro tipo, presente nel Borgo Giara, a edificio rurale.

tipi edilizi

articolazione del
sistema urbano in
Unità Urbane,
Unità Costruite e
Spazi Pubblici

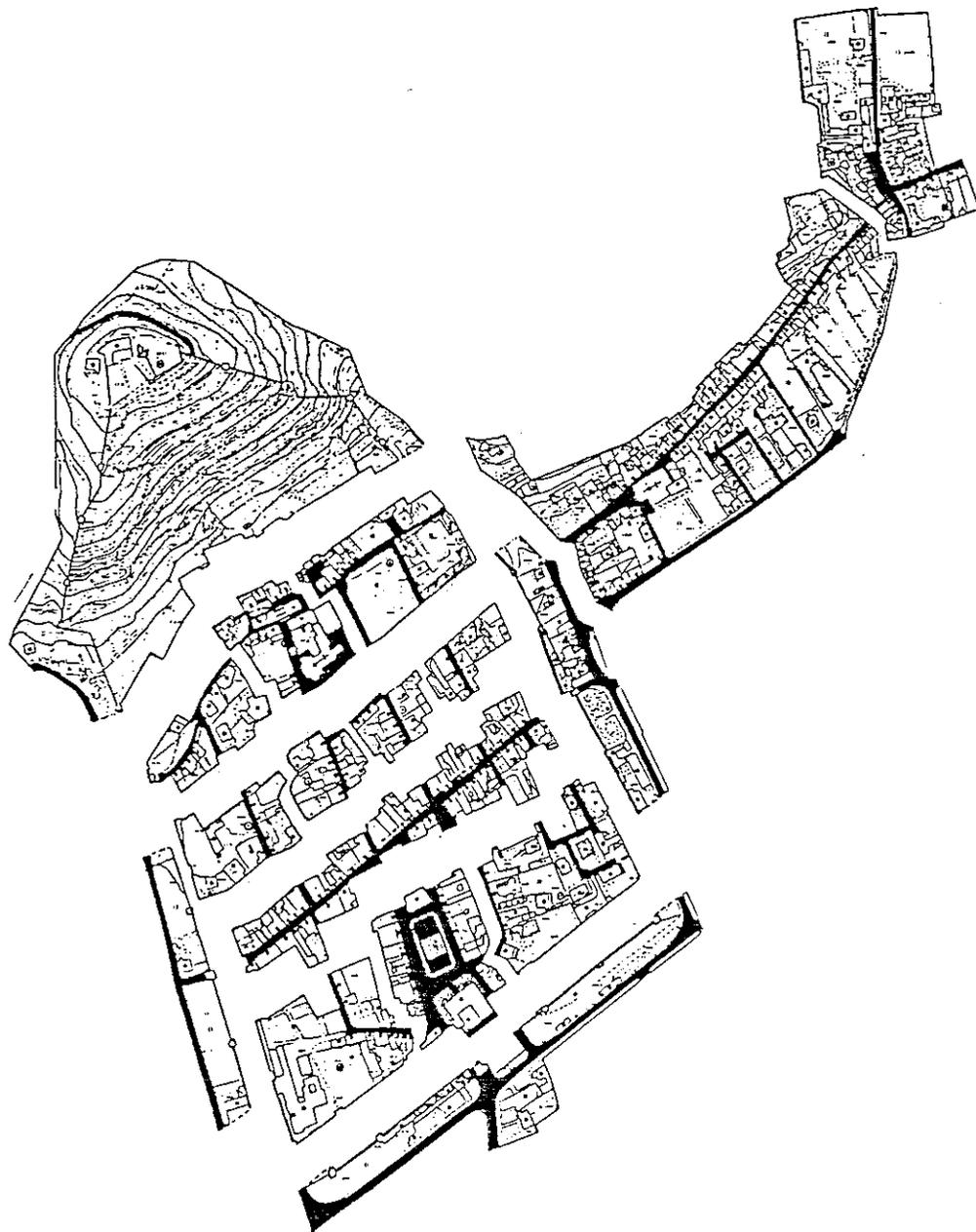
In base al "progetto latente" ora descritto si sono individuate le Unità Urbane nelle quali può essere scomposto il sistema di Marostica, Unità ben riconoscibili, con precise caratteristiche specifiche, a loro volta articolabili in elementari Unità Costruite e in Spazi Pubblici.

La griglia modulare e la serie di regole del progetto latente sorreggono l'organizzazione complessiva del sistema.

Sono state così individuate: l'U.U. della piazza Castello, l'U.U. del Corso Mazzini, l'U.U. del complesso religioso Carmini-S. Antonio, le due grandi U.U. corrispondenti alle due aree verdi a sud-est e sud-ovest, una serie di U.U. corrispondenti al primo modulo edificato, degli assi verticali, una grande U.U. che comprende il sistema dei giardini e orti tra la via Rialto e la Roggia, due U.U. per il Borgo Giara: via B. Lorenzino e Piazza Ortigara.

E' stata infine individuata una U.U. costituita dal sistema delle mura, delle porte, del Castello superiore e del Castello inferiore.

Su questa base si è impostato il Progetto Guida del C.S. di Marostica.



INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' URBANE E DELLE UNITA' COSTRUITE

6.3.2 PROGETTO LATENTE EDILIZIO

L'individuazione del Progetto Latente non interessa solo il tessuto urbano di Marostica, ma anche quello edilizio, cioè il tessuto delle unità costruite.

le U.C. analizzate

A tale scopo è stata condotta un'analisi su un certo numero di edifici all'interno del centro storico. Questi edifici sono stati scelti in base a diverse considerazioni: posizione rispetto alla viabilità principale, epoca di costruzione, adeguato intorno edilizio, caratteristiche planimetriche e formali, destinazioni d'uso ai vari piani, stato di conservazione.

La scelta di questi edifici è stata fatta in funzione progettuale sia per la difficoltà di individuare delle medie dimensionali, sia perchè i tipi edilizi considerati sono solo una parte di quelli presenti a Marostica (case in linea, case a schiera, palazzetti e ville isolate, edifici rurali...). Pertanto sono stati analizzati degli edifici che meglio di altri consentono di individuare delle regole generalizzabili, per giungere ai tipi edilizi progettuali. Sono stati esclusi da queste analisi gli edifici a blocco isolati, come pure gli edifici rurali, limitando l'analisi alle case in linea e a schiera, che peraltro costituiscono i tipi edilizi prevalenti all'interno del Centro Storico di Marostica.

Gli edifici scelti per le analisi all'interno del centro storico sono:

in piazza Castello, cioè nell'U.U.1:

- A) - U.C. 8,9, che corrispondono ai mappali 196, 197, (un palazzetto antico ed uno recente sul lato ovest della Piazza);
- B) - U.C. 12,13, che corrispondono ai mappali 215, 216, (due edifici antichi e discretamente conservati sul lato est della Piazza);

in corso Mazzini, cioè nell' U.U. 2:

- C) - U.C. 14, che corrisponde al mappale 302, (palazzetto di proprietà Matteazzi, ma attualmente disabitato e fatiscente);
- D) - U.C. 16, 17, 18, 19, che corrispondono ai mappali 300, 175, (gli edifici dell'albergo Due Mori e adiacenze);
- E) - U.C. 38, 39, e le U.C. 1, 2, 3, 4 dell'U.U. 7, che corrispondono ai mappali 125, 129, 226, 220, 127, 225, 113, (praticamente tutto il lato ovest di via C. Battisti con i due edifici di testata sul Corso);
- F) - U.C. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, che corrispondono ai mappali 267, 139, 133, 140, 141, 143, 344, 345, (l'intera fronte sul Corso dell'isolato compreso tra via C. Battisti e via Tempesta);
- G) - U.C. 47, 48, 49, 50 che corrispondono ai mappali 299, 155, 156, 166, 356, 163, 239 (l'intera fronte sul Corso dell'isolato compreso tra via Tempesta e il Callesello);

in Borgo Beato Lorenzino, cioè nell'U.U.13:

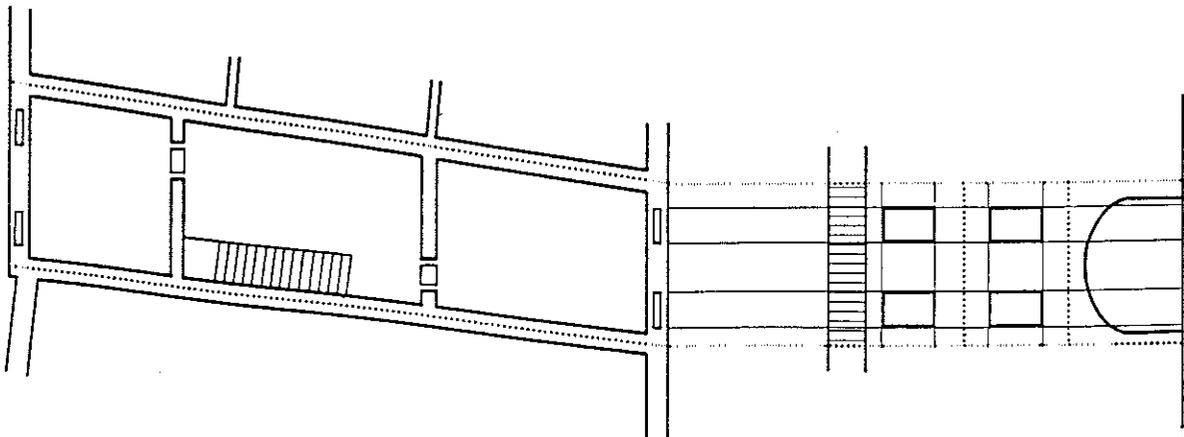
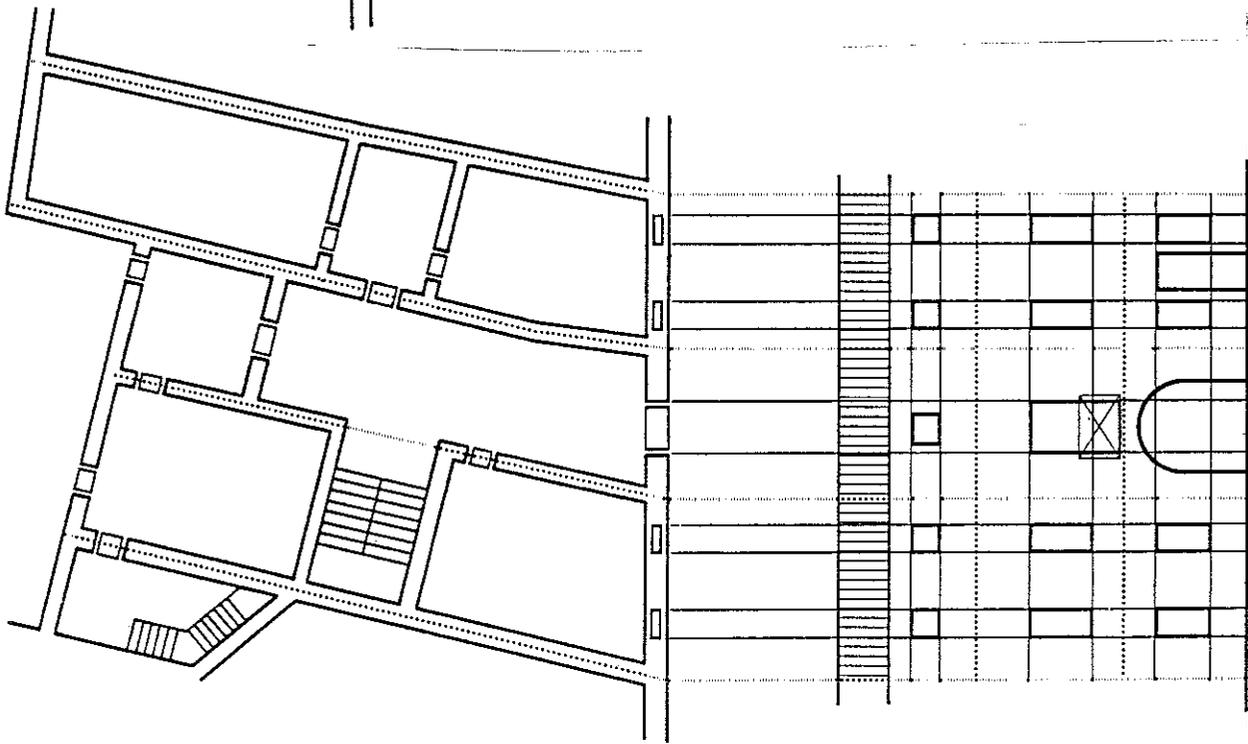
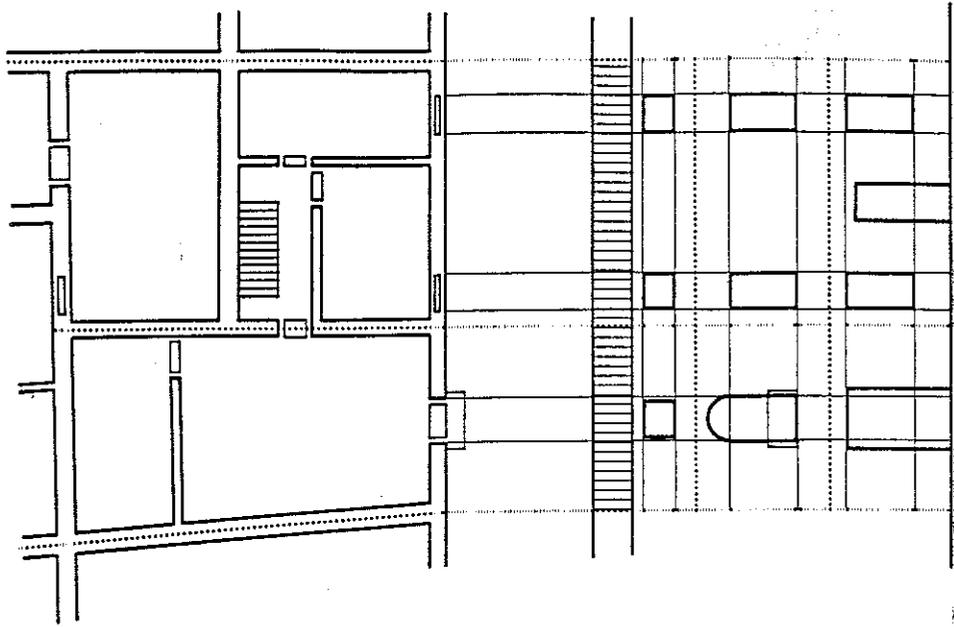
- H) - U.C. 33, 34, 35, 36, 37 che corrispondono ai mappali 409, 410, 413, 414, 415 (gli ultimi edifici sul fronte sud, con caratteristiche medievali).

tipi edilizi prevalenti

Per questi esempi di edilizia si è predisposto un rilievo in scala 1:200 dei vari piani e delle fronti sullo spazio pubblico, indispensabile per le analisi tipologiche e l'individuazione degli elementi del progetto latente edilizio.

I tipi edilizi più ricorrenti sono quelli consolidatisi in periodo tardomedievale e rin^ascimentale in Marostica.

Essi sono individuati da: edifici su lotto gotico, edifici che risultano da aggregazioni di 2 o 3 di queste unità elementari, edifici con corte verso lo spazio privato.



tipo edilizio in linea,
su lotto gotico

L'edificio insistente su lotto gotico, cioè su un lotto lungo e molto stretto, ha un andamento perpendicolare all'asse viario ed è definito da due muri portanti perimetrali sui lati lunghi del lotto, che possono essere o autonomi o in comune con la cellula abitativa adiacente. Al piano terra, sul lato prospiciente la strada, ha un arco di portico, mentre la scala è all'incirca a metà dell'edificio e appoggiata a uno dei muri perimetrali.

tipo edilizio
a palazzetto

L'altro tipo edilizio è costituito dal montaggio o deformazione di più unità elementari, ottenendo così il palazzetto dai muri perpendicolari alla strada e con una identica struttura abitativa nei vari piani: salone centrale passante, stanze disposte su due fasce laterali e scala al centro di una di queste.

tipo edilizio
a corte

Il tipo edilizio con corte verso lo spazio privato è caratterizzato da una limitata profondità del corpo di fabbrica e da uno sviluppo parallelo alla strada, le stanze sono tutte simili e la scala è collocata sul fondo dell'edificio.

risultati dell'analisi

Le analisi sulle planimetrie e sugli alzati degli edifici scelti indicano che:

- A) - la fronte verso lo spazio pubblico è su unico piano e ha andamento regolare;
- quella verso lo spazio privato invece è su piani diversi;
 - gli interassi delle murature principali perpendicolari alla piazza variano tra m. 4.5 e 6.5, ricorrenti m. 4.5;
 - la profondità del corpo di fabbrica è compresa tra i 10 e 13 m.;
 - il vano scala è collocato al centro dell'edificio;
 - i fori in facciata sono allineati nei 2 sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano;

- B) - la fronte verso lo spazio pubblico è su unico piano e ha andamento regolare;
- quella verso lo spazio privato invece, tolte le superfetazioni, è su piani diversi;
 - gli interassi delle murature principali perpendicolari alla piazza variano tra m. 4.5 e 6.7, ricorrenti m.4.5;
 - la profondità del corpo di fabbrica è compresa tra i 10 e i 18 m.;
 - il vano scala è collocato al centro degli edifici;
 - i fori in facciata sono allineati nei due sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano;
- C) - la fronte dell'edificio verso lo spazio pubblico è su unico piano;
- quella verso lo spazio privato è su 2 piani;
 - gli interassi delle murature principali perpendicolari alla strada variano tra m. 4.00 e 5.00;
 - il vano scala è collocato al centro dell'edificio;
 - i fori in facciata sono allineati nei 2 sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano;
- D) - la fronte dell'edificio verso lo spazio pubblico è su unico piano e ha andamento regolare;
- anche quella sullo spazio privato, tolte le recenti superfetazioni, è su unico piano;
 - gli interassi delle murature principali perpendicolari alla strada variano tra m. 4 e 7.5, ricorrenti m. 5.5;
 - la profondità del corpo di fabbrica è compresa tra i 12 e i 15 m., ricorrenti i 13.5 m;
 - il vano scala è collocato al centro dell'edificio;
 - i fori in facciata sono allineati nei 2 sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano;

- E) - la fronte verso lo spazio pubblico è su unico piano e ha andamento regolare;
- quella verso lo spazio privato invece è su piani diversi;
 - gli interassi delle murature principali perpendicolari alla strada variano tra m. 4.3 e 7, ricorrenti m. 4.5;
 - la profondità del corpo di fabbrica è limitata per gli edifici su via C. Battisti (attorno ai 10 m.), è elevata per i due edifici di testata sul Corso, m. 22;
 - gli edifici di testata hanno caratteristiche diverse dagli altri;
 - il vano scala è collocato al centro e sul fondo degli edifici;
 - i fori in facciata sono allineati nei 2 sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano;
- F) - la fronte verso lo spazio pubblico è su unico piano e ha andamento regolare;
- quella verso lo spazio privato invece è su piani diversi;
 - gli interassi delle murature principali perpendicolari alla strada variano tra m. 4 e 9, ricorrenti m. 4.5;
 - la profondità del corpo di fabbrica è compresa tra m. 8.5 e 18.8;
 - gli edifici di testata hanno caratteristiche diverse dagli altri;
 - il vano scala è collocato al centro di ogni edificio;
 - i fori in facciata sono allineati nei 2 sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano;
- G) - la fronte verso lo spazio pubblico è su unico piano e ha andamento regolare;
- quella verso lo spazio privato invece è su piani diversi;

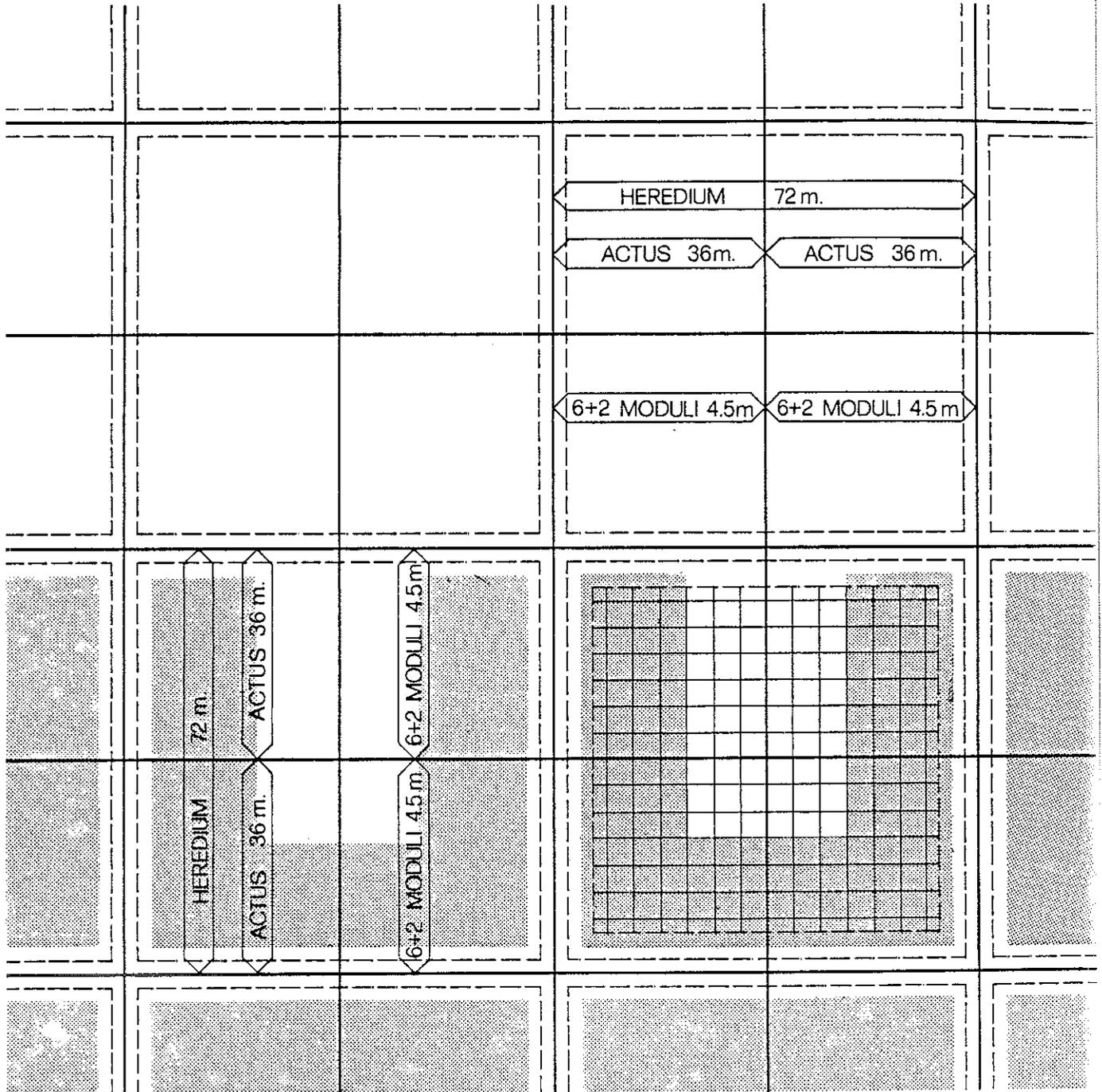
- gli interassi delle murature principali perpendicolari alla strada variano tra m. 4.2 e 16, ricorrenti m. 4.5;
 - la profondità del corpo di fabbrica è compresa tra i 10 e 17 m.;
 - i fori in facciata sono allineati nei 2 sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano;
 - gli edifici di testata hanno caratteristiche diverse dagli altri;
 - il vano scala è collocato al centro e al fondo degli edifici;
- H) - la fronte verso lo spazio pubblico è su unico piano e ha andamento abbastanza regolare;
- quello verso lo spazio privato invece è su piani diversi;
 - gli interassi delle murature principali perpendicolari alla strada variano tra m. 3.5 e 8, ricorrenti m. 4.8;
 - la profondità del corpo di fabbrica è compresa tra i 9.5 e 10.2 m.
 - il vano scala è collocato al centro di ogni edificio;
 - i fori in facciata sono allineati nei 2 sensi e con dimensioni proporzionali alle altezze di piano.

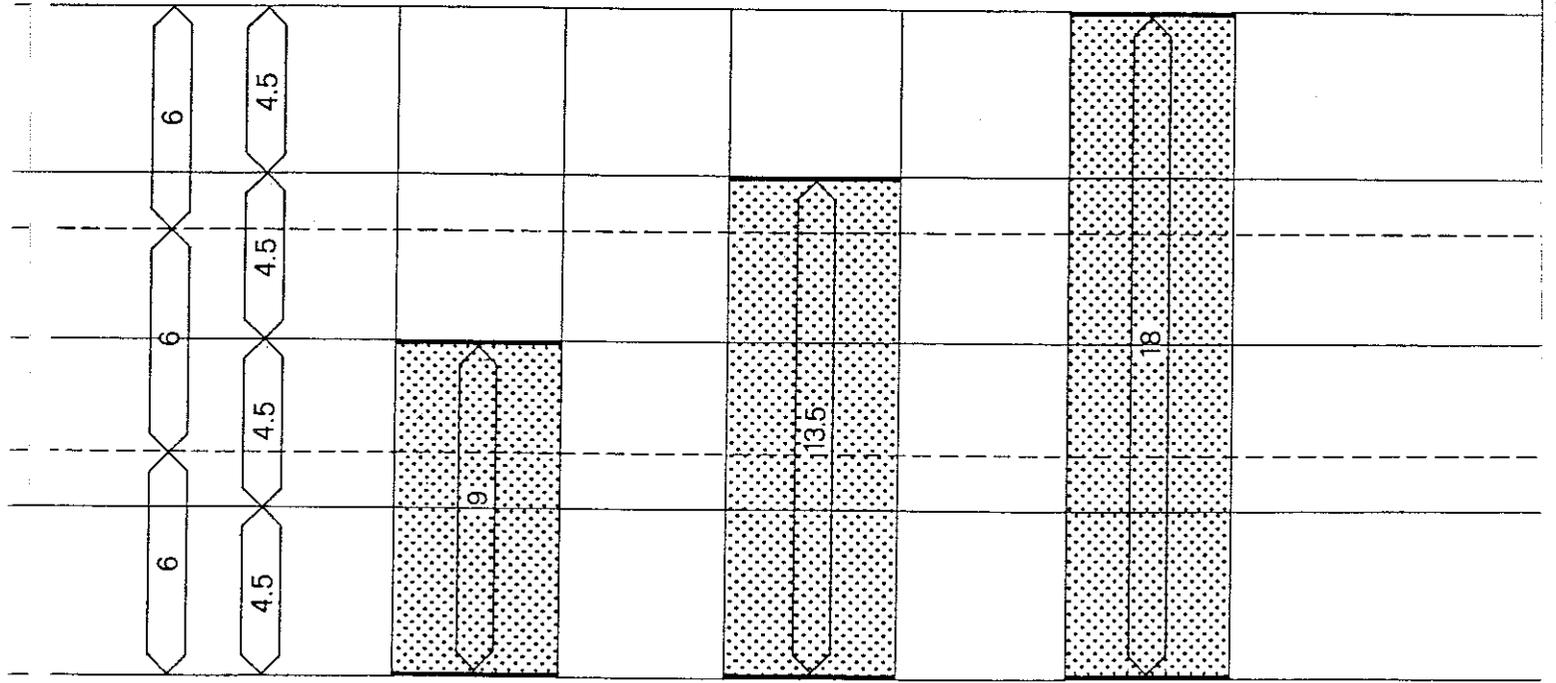
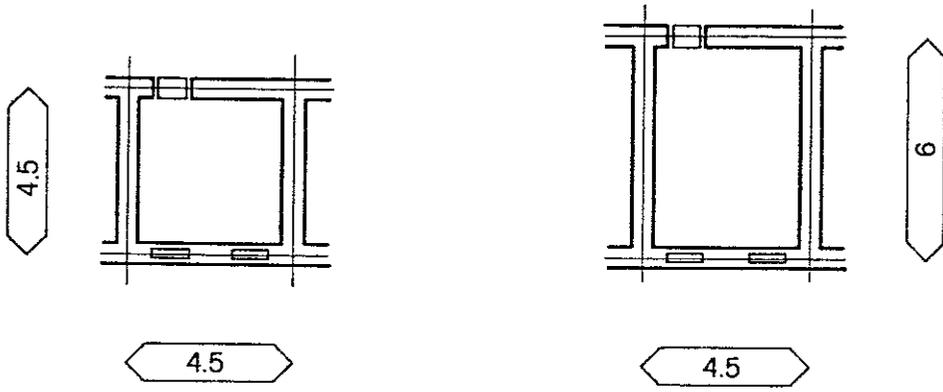
caratteri dei
subsistemi del PLE
di Marostica

Dalle indicazioni così ottenute è possibile ricavare le principali regole planimetriche, volumetriche, formali, costruttive e tecnologiche del progetto latente edilizio di Marostica.

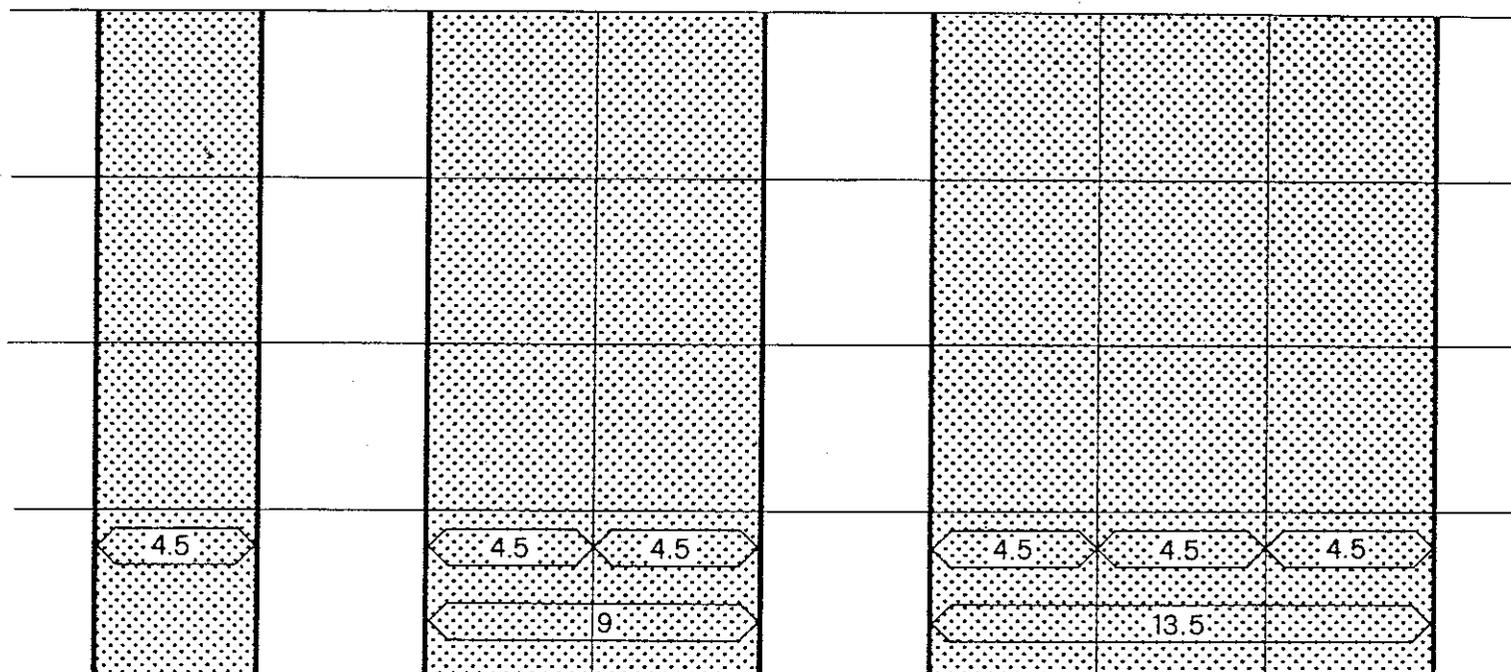
PIANTA

E' importante notare che il modulo caratterizzante il lotto gotico (m. 4.5) costituisce anche il sottomodulo dell' HEREDIUM, ($72:4.5=16$), già indicato a livello di tessuto urbano.





UNITA' MINIME E CRESCITA IN PROFONDITA'



Il modulo di m. 4.5 (M) è quindi la sedicesima parte di un HEREDIUM e considerando la posizione delle strade ai lati dell'HEREDIUM come un riferimento che non rispetta regole precise, ponendosi talvolta a fianco o a cavallo dell'asse modulare, si nota una profonda divergenza tra gli edifici d'angolo e il modulo.

Pertanto l'unità minima è costituita da un vano di m. 4.5x4.5, oppure di m.4.5x6.00 di profondità, con 2 finestre verso lo spazio pubblico e privato.

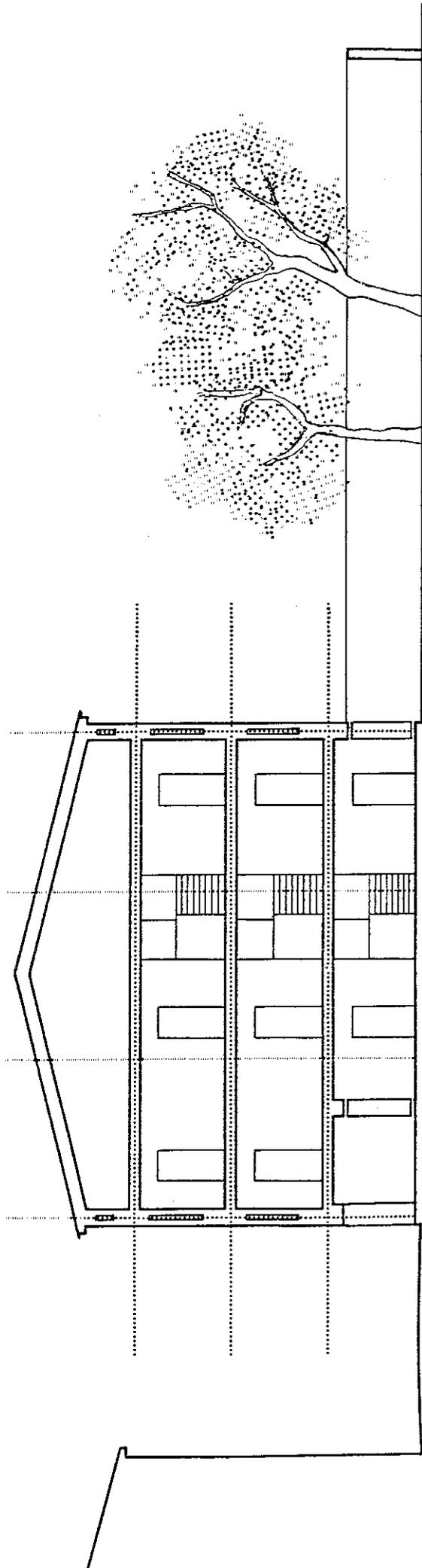
Essi vengono aggregati in profondità, a partire dall'unità minima di 2M=9m., una intermedia di 3M=13.5m., fino ad una massima di 4M=18.00m. (profondità del corpo di fabbrica).

L'Unità Costruita, per quanto riguarda la larghezza, è formata dall'aggregazione di 1,2 o 3 moduli di fronte; vi sono anche dei casi con maggior numero di moduli che però non considereremo.

A questo punto possiamo individuare una serie di tipi edilizi in pianta formati dalla composizione delle unità minime secondo le regole suindicate.

SEZIONE

L'edificio, con una pianta simile, viene costruito con pareti perimetrali in mattoni, in sasso, o con entrambi i materiali. Le pareti portanti sono perpendicolari all'asse viario e le altezze di piano sono comprese per il piano terra tra m. 2.70 : 3.20; per il piano primo e secondo tra m. 2.70 : 3.00; per il piano sottotetto tra m. 1.90 : 2.40.



SEZIONE TIPO

COPERTURA

La copertura è in genere a due falde con colmo parallelo dell'asse viario. Le falde sono semplici e simmetriche; nel caso delle facciate laterali dell'edificio o della schiera sono tagliate ortogonalmente o completate a padiglione. Sono sempre ricoperte di tegole a canale o coppi. Non sono state riscontrate rilevanti sovrastrutture, sono presenti solo degli abbaini isolati di forma semplice e di modeste dimensioni che servono per aerare e dar luce alle soffitte o ai vani scala. Lo sporto di gronda ha dimensioni contenute ed è in genere realizzato in mattoni.

FACCIATE, ALZATI

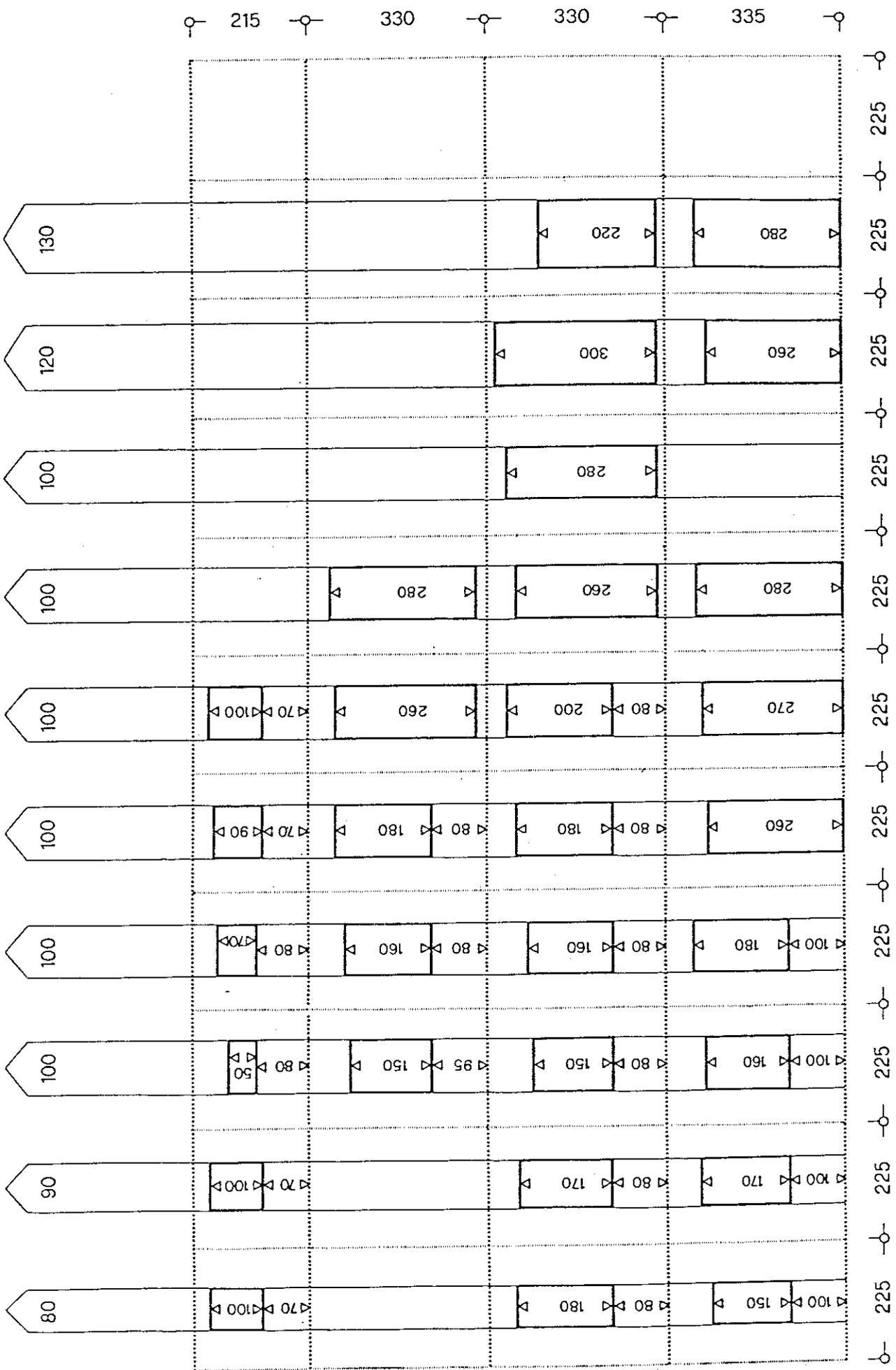
Per quanto riguarda le facciate si può individuare un sistema di regole a partire dal modulo di m. 4.5 in pianta.

La facciata è suddivisa secondo una partitura che corrisponde a circa $1/2 M = m. 2.25$ in larghezza e di m. 2.70 : 3.40 in altezza agli assi dei solai. E' evidente una ricorrenza tra finestre e spazi pieni che stanno nel rapporto di 1:2 in larghezza e di 2:1 in verticale.

Al centro di questa partitura è situata una finestra, le cui dimensioni dipendono dalle altezze di piano e pertanto sono maggiori ai piani terra e minori ai piani superiori. La larghezza della finestra è però costante ai vari piani ed è variabile tra cm. 80 : 120.

La partitura è sempre regolare, ma in taluni edifici di particolare pregio è presente nella partitura centrale la serliana (porta-finestra al centro con finestre ai due lati).

Al piano terra e legati alla posizione dell'edificio nella viabilità, sono presenti i portici. Anche gli archi di portico rispettano il modulo di m. 4.5, infatti le loro dimensioni sono comprese



ABACO DEI FORI DEL PROGETTO LATENTE EDILIZIO

se tra m. 2.40 : 4.00 in profondità, m. 2.90 : 3.70 in altezza, m. 3.00-3.80 di distanza tra i piedritti.

In genere sono costruiti ad arco di cerchio o di ellisse, raramente architravati.

Facendo riferimento agli edifici rilevati abbiamo costruito il seguente abaco delle finestrate e degli elementi di facciata.

PARTIZIONI INTERNE

Le partizioni interne rispettano il modulo di m. 4.5 o 6.00 in profondità dell'edificio. Il vano scala è collocato al centro di una delle fasce laterali, e la scala è su doppia rampa e serve tutti i piani. Le porte di accesso alle varie stanze sono tendenzialmente situate vicino ai muri di facciata paralleli all'asse stradale.

DECORAZIONI ESTERNE E AGGETTIVAZIONI

L'aggettivazione delle facciate è realizzata quasi esclusivamente con marcapiani in pietra o realizzati ad intonaco, sono spesso presenti anche dei fregi lapidei, in ogni caso di esecuzione sobria ed armoniosa.

I balconi sono realizzati in pietra ed hanno aggetti sullo spazio pubblico molto contenuti.

La pavimentazione dello spazio pubblico è realizzata con lastre di pietra locale o in acciottolato.

I serramenti esterni sono realizzati in legno ad ante ribaltabili dipinti in genere in verde scuro o marrone.

Gli intonaci esterni sono a grana fine e dipinti con colori chiari neutri, la gamma è compresa tra l'avorio e il rosso chiaro.

Non ci sono murature lasciate a vista.

I comignoli sono realizzati in cotto, sia la canna fumaria che la copertura secondo forme semplici e tradizionali.

In base a quanto finora esposto possiamo formulare il seguente progetto latente edilizio:

6.4. INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' URBANE, UNITA' COSTRUITE E SPAZI PUBBLICI

articolazione
sistemica del
tessuto urbano

Al fine dell'individuazione delle aree di intervento del C.S. di Marostica si è proceduto, in base al "progetto latente", alla individuazione innanzitutto delle Unità Urbane, basate su uno Spazio Pubblico e all'interno di queste sono state individuate le singole Unità Costruite: basandosi su queste suddivisioni si sono riportati nelle tavole del PCS gli interventi previsti. In conseguenza a queste suddivisioni dovranno essere individuati con esattezza in fase operativa i comparti di intervento che, partendo dalle unità urbane ed edilizie già fissate, verranno definiti nel dettaglio in base ai rilievi catastali e ai rilievi della situazione edilizia e dei valori architettonici esistenti. Su questi Comparti, che potranno essere come minimo da una o più Unità Costruita, verrà effettuata la progettazione esecutiva.

Unità Urbane

Diamo qui una definizione più dettagliata delle varie suddivisioni.

Le "Unità Urbane" sono state individuate sulla base di unità discrete di Spazio Pubblico con gli edifici e gli spazi privati che vi si affacciano. In particolare ci si è riferiti alle aree omogenee individuate nel P.L.

Unità di
Spazio Pubblico

E' da sottolineare che fattore di base per l'individuazione delle U.U., è lo Spazio Pubblico, considerato come elemento unificante i comportamenti e le attività che si svolgono ai suoi lati, come fulcro e asse rispetto al quale le diverse U.C. riconoscono l'unità reciproca. Questa individuazione ci è parsa molto più rispondente alla reale articolazione della città (che è per strade e spazi pubblici) che non la tradizionale suddivisione in isolati, nei quali l'unico elemento di unità è la facile perimetrazione topografica.

In questo modo invece ogni problema relativo agli interventi in una U.C. dovrà essere contestualizzato rispetto allo Spazio Pubblico e alle U.C. ai lati e di fronte, contestualizzazione che corrisponde ai reali pattern comportamentali e percettivi.

Allo scopo di evitare sovrapposizioni fra Unità Urbane adiacenti, nel caso di edifici che si affacciano su Spazi Pubblici differenti, si è inglobato l'intero edificio nell'Unità Urbana verso la quale esso ha il suo affaccio principale.

Nulla vieta d'altronde che all'atto della formazione dei comparti di intervento non si accoppino U.C. appartenenti a U.U. diverse e adiacenti.

Oltre alle strade e alle piazze è stata considerata Unità Urbana a se stante, proprio per la particolare configurazione e particolare tipo di controllo e costruzione che necessita, anche la cinta muraria, con i Castelli Superiore e Inferiore.

Graficamente sulle tavole, si è usata la linea continua dove la separazione fra due U.U. o U.C. poteva essere fissata definitivamente e si è lasciato senza segno di separazione dove la definizione poteva essere fatta in prima approssimazione, ma nel dettaglio richiede un successivo rilievo catastale ed edilizio.

Unità Costruite

Le "Unità Costruite" sono state individuate in base alla loro consistenza edilizia e non in base all'uso che ne viene fatto, o alle divisioni catastali, che evidentemente possono variare entro certi limiti nel tempo. Infatti la normativa del Piano Particolareggiato effettua un controllo sui vari parametri del progetto e in particolare sui vari livelli della costruzione, quali le fondazioni, le strutture portanti, le coperture e le altezze, gli involucri e le aperture, le partizioni interne e le reti degli impianti, per cui appare necessario questo tipo di suddivisione.

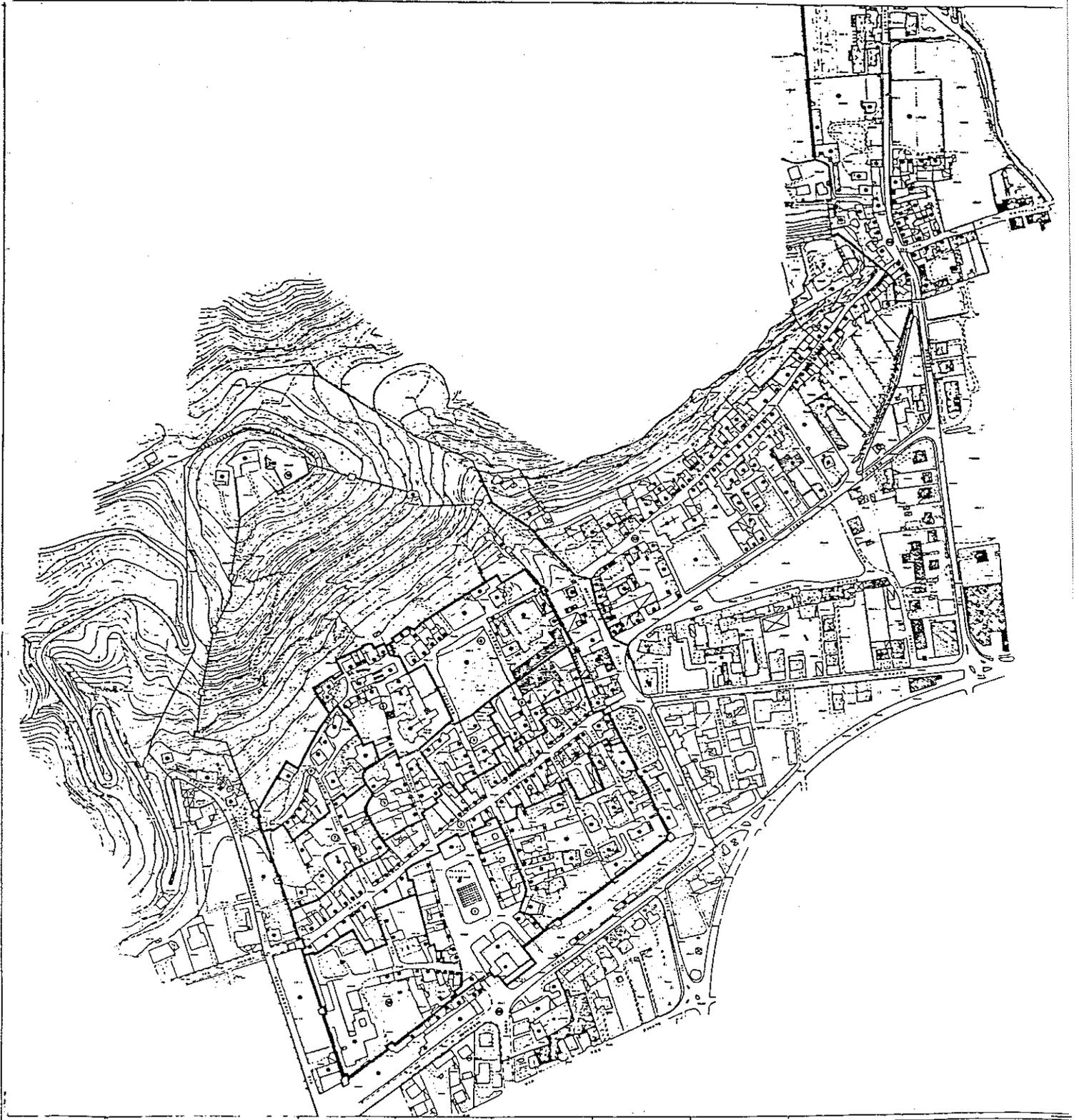
Si è cercato di individuare l'impianto originario della costruzione, (anche se di epoca recente) compreso il suo spazio privato scoperto, a prescindere dalle superfetazioni avvenute successivamente che anche la legge 765 impone di non prendere in considerazione.

Le singole U.C. (che possono essere costituite da edifici, ma anche da aree scoperte non edificate ma individuabili come delle vere e proprie Unità soggette a manutenzione, recinzione, trasformazione...) vengono pertanto assimilate alle Unità Minime di intervento di cui alla Legge Regionale 40/80.

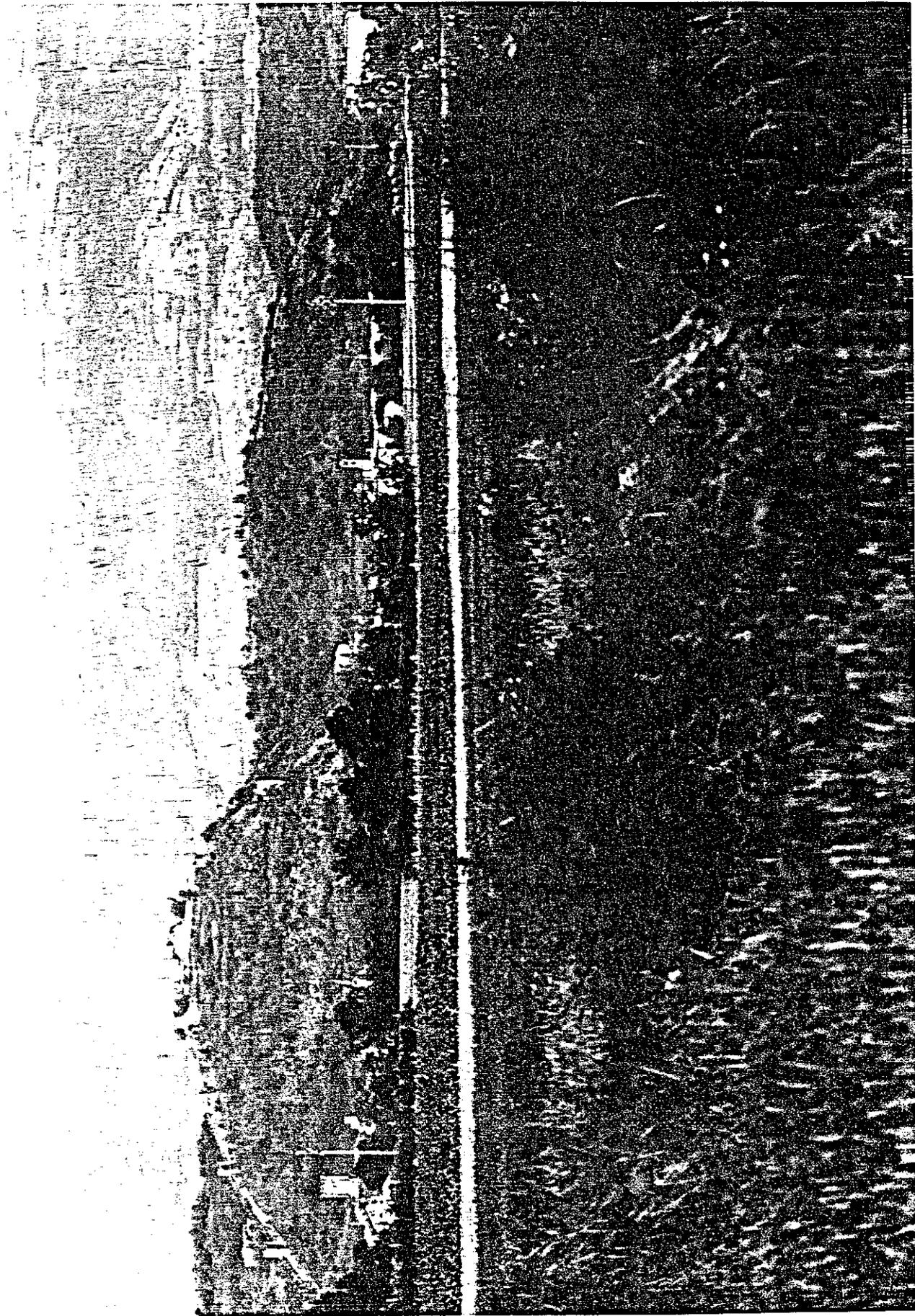
All'interno di ogni Unità Urbana, ogni Unità Costruita è stata numerata progressivamente.

Per il Piano del Centro Storico di Marostica sono state individuate le seguenti UNITA' URBANE con le relative UNITA' COSTRUITE

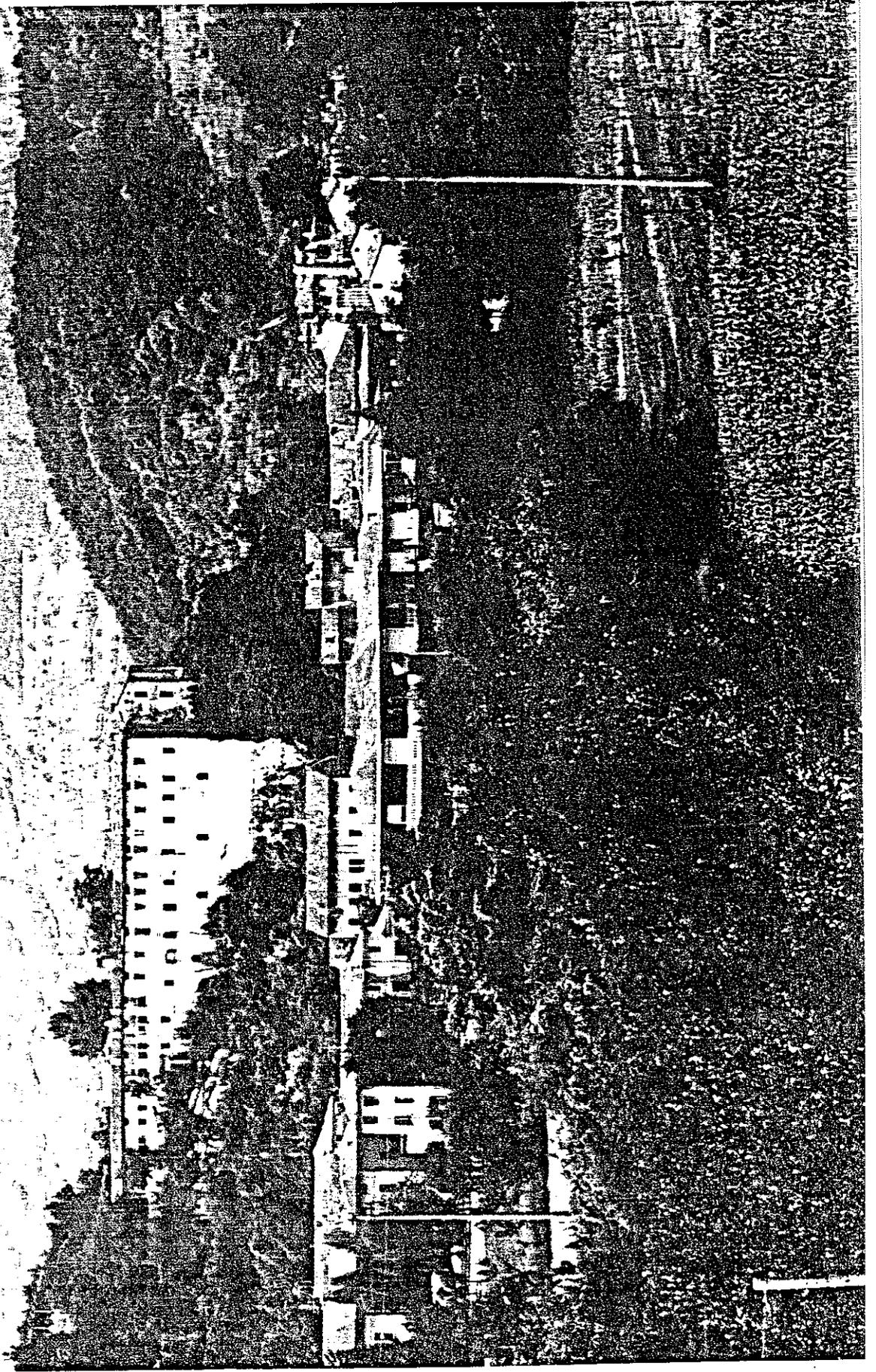
<u>UNITA' URBANE</u>	<u>SUP. TERR.</u> mq.	<u>SP. PUBBL</u> mq.	<u>UNITA' COSTRUITE</u>
1 - Piazza Castello	15.265	6.600	U.C.n° 1 - 21
2 - Corso Mazzini	21.630	4.810	" " 1 - 54
3 - San Antonio	5.280	590	" " 1 - 10
4 - Chiesa San Antonio + Carmini	10.290	3.710	" " 1 - 16
5 - Via Rialto (Contrada del borgo)	8.160	1.240	" " 1 - 11
6 - Via Rialto - Via Tempesta	15.400	2.750	" " 1 - 20
7 - Via XXIV Maggio	8.460	500	" " 1 - 7
8 - Via Cesare Battisti	4.510	690	" " 1 - 8
9 - Via Tempesta	4.640	360	" " 1 - 9
10 - Via Vajenti	16.720	880	" " 1 - 14
11 - Via Cairoli	16.640	1.410	" " 1 - 21
12 - Mura - Castello - Parco del Castello	130.980	26.253	" " 1 - 43
13 - Via Beato Lorenzino	65.400	8.239	" " 1 - 96
14 - Via Cecchin - P.zza Ortigara - Via Quarello	28.000	7.200	" " 1 - 44



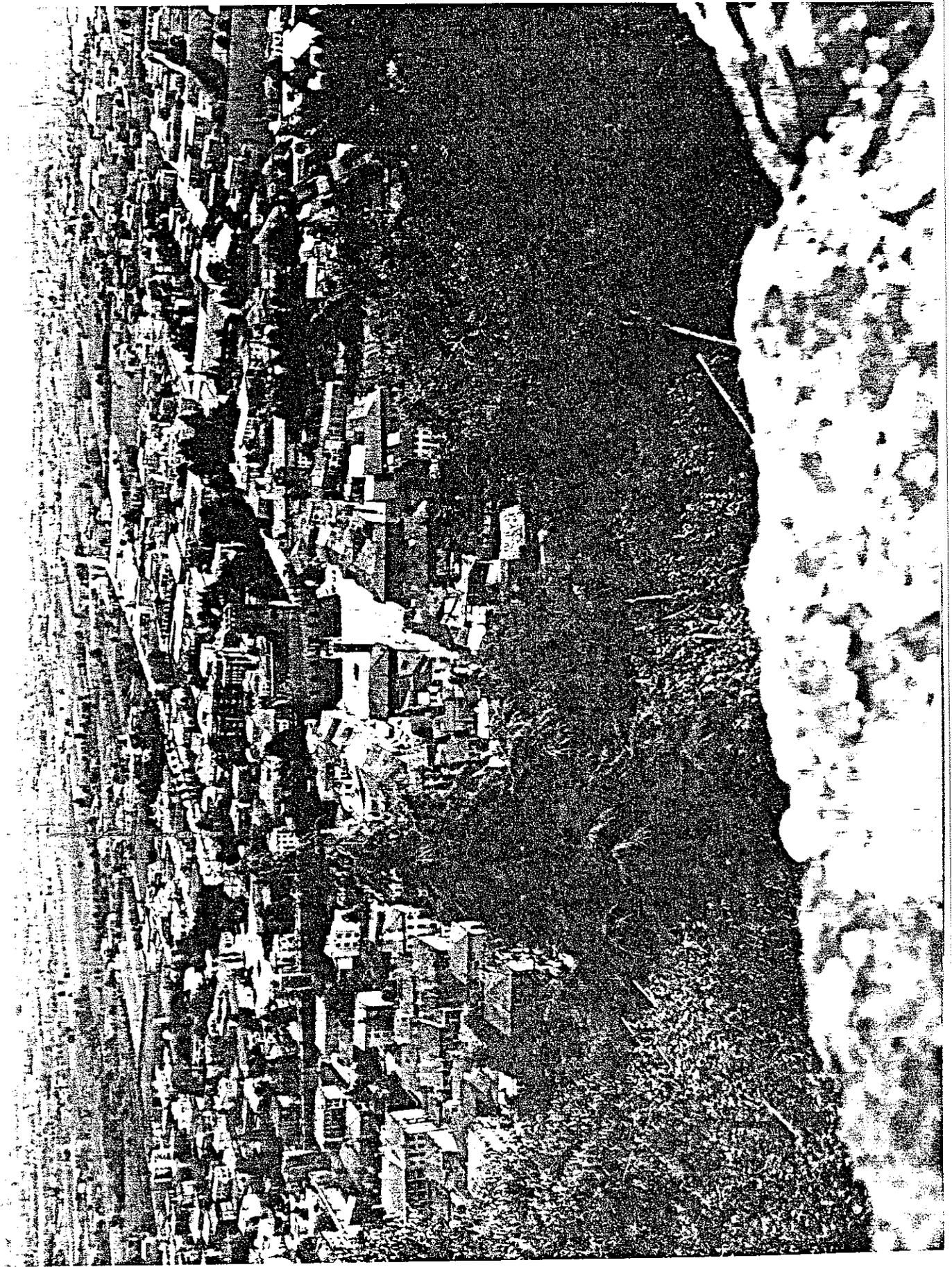
INDIVIDUAZIONE DELLE UNITA' URBANE E DELLE UNITA' COSTRUITE



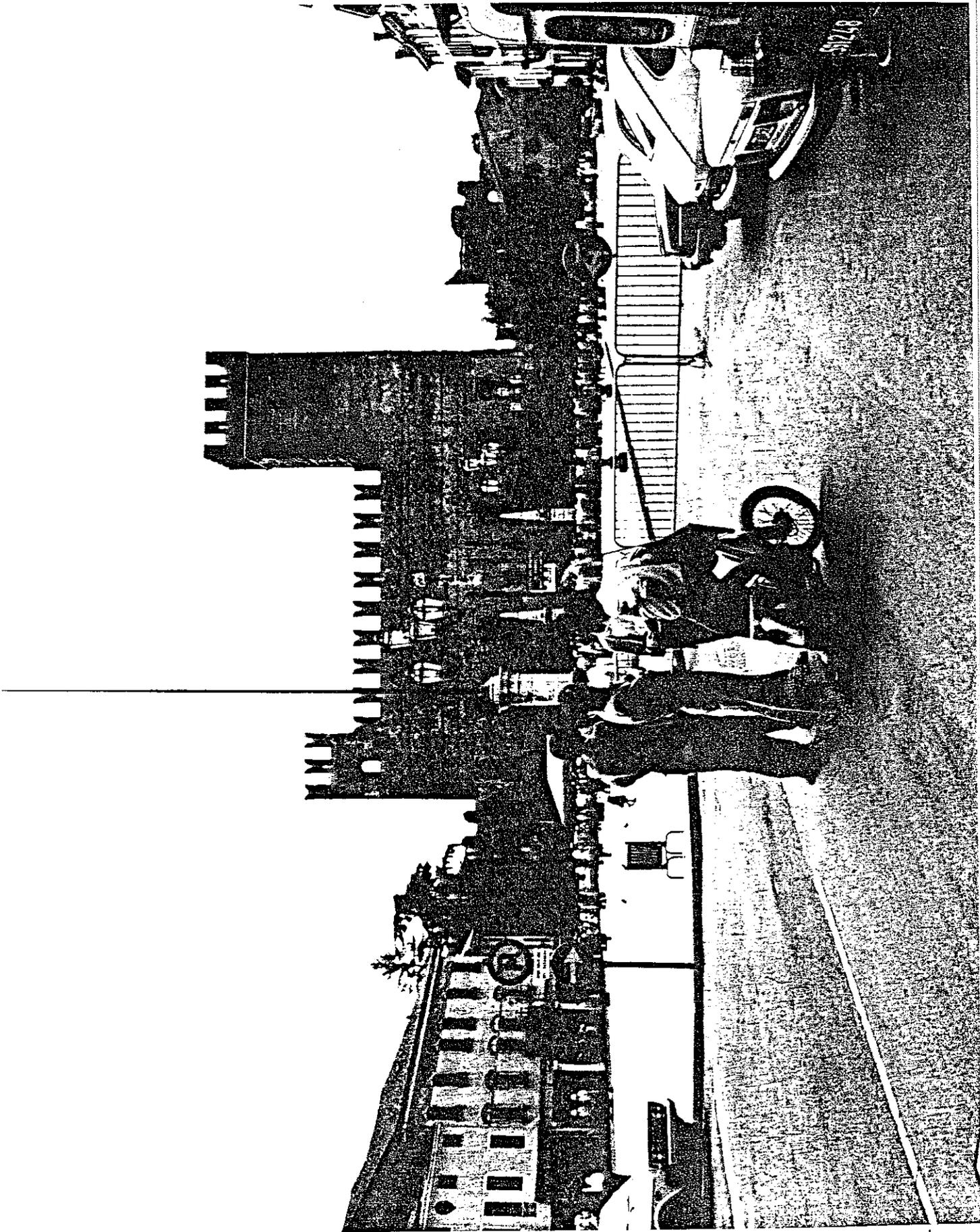
1.
La città di Marostica
e il borgo esterno
ripresi da Sud,
con lo sfondo
dell'altopiano



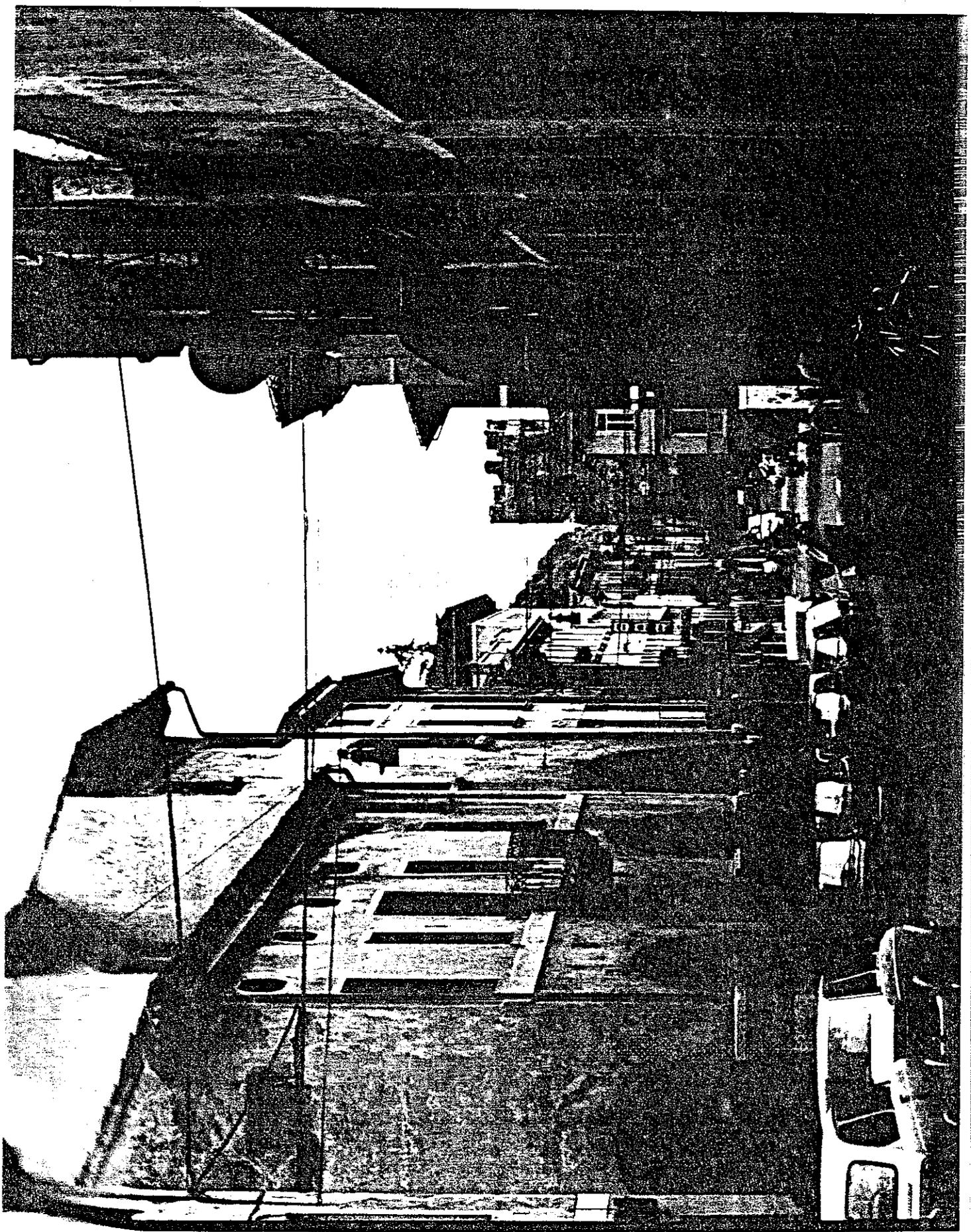
2.
Il Convento di
S. Sebastiano
e l'accesso
all'altopiano



3.
La città ripresa
dal Castello
Superiore



4. La Piazza e
il Castello
Inferiore



5.
Il Corso Mazzini
verso la
Porta Bassanese



6.
La Chiesa di
S. Antonio e quella
dei Carmini

6.5 VALUTAZIONE DEL GRADO DI STABILITA'

concetto di stabilità
come qualità
prestazionale
delle Unità

La valutazione sintetica per le U.U. (globalmente) e per le U.C. (nel dettaglio), ai fini soprattutto progettuali, si basa sul grado di stabilità che viene attribuito all'Unità.

Il grado di stabilità si basa sul concetto di controllo, di tipo valutativo, e non deduttivo da una serie di dati analitici, che pure intervengono nella valutazione per sostanziarla. Punto di riferimento è il Progetto latente individuato per il Sistema urbano, che consente di stabilire quali Unità hanno raggiunto una stabilità rispetto ad esso e ai suoi parametri prestazionali, e quindi devono essere mantenute inalterate, e quali invece rimangono ancora instabili, e quindi possono, spesso devono, subire delle ulteriori trasformazioni per raggiungere un certo livello di stabilità.

Unità stabilizzate

Una U.U. o una U.C. si definiscono stabilizzate quando si può dire che hanno trovato una collocazione all'interno del P.L. urbanistico o edilizio ben corrispondente al disegno complessivo del Sistema, che questa collocazione e la sua forma ne consentono un uso soddisfacente, dando una buona risposta anche alle esigenze ambientali e costruttive-strutturali: l'Unità perciò non va più modificata, e potrà subire interventi rivolti solo a renderla sempre più rispondente alla stabilità che ha già raggiunto.

Unità
non stabilizzate

Una Unità si definisce non stabilizzata quando si pone in modo incoerente o disgregante rispetto al P.L. urbanistico o edilizio, quando può essere considerata errata da un punto di vista formale, o distributivo, o ambientale, o tecnologico; quando una sua trasformazione non modifica negativamente l'assetto oggi raggiunto, ma anzi lo può migliorare o completare: l'Unità può perciò essere trasformata, spesso lo deve essere, per correggere gli errori che essa presenta, per ritornare alle linee sconvolte del P.L. o per portarlo a compimento.

Non ha importanza se la trasformazione avverrà entro i prossimi dieci anni o avverrà invece tra cinquanta... Il P.L. ha già una estensione di almeno cinque secoli e l'individuazione del grado di stabilità delle Unità si colloca in questa dimensione, permettendo tuttavia oggi di definire ciò che ne risulta coerente e non deve perciò più essere trasformato, quali sono invece gli errori, le lacune, e quale può essere la via per correggerli.

Unità incerte



Si deve peraltro introdurre a questo punto un terzo grado di valutazione: per quelle Unità il cui grado di stabilità risulta incerto o non chiaramente definibile: per queste Unità si deve operare una sorta di sospensione del giudizio e quindi dell'intervento, assimilandole nelle scelte operative alle Unità definite stabili, per non compromettere possibili interventi futuri quando la definizione dei criteri di intervento potrebbe essere data con un grado maggiore di sicurezza.

In questo senso pertanto la valutazione del grado di stabilità diviene individuazione progettuale degli interventi ammissibili o necessari per l'Unità nelle sue successive trasformazioni.

la datazione

Elemento fondamentale, ma non esclusivo, è la datazione dell'Unità: quanto più antica è l'Unità, tanto più certa è la sua stabilità.

Possono esserci tuttavia delle Unità che pur essendosi mantenute inalterate anche per secoli, restano comunque instabili rispetto al P.L.: elementi di risulta, elementi che se il processo di costruzione della città fosse proceduto secondo il progetto sarebbero stati sicuramente modificati, oppure che pur essendo stati stabili, subentrata una modificazione o degli usi o delle condizioni statiche o formali, si trovano oggi in condizioni di instabilità. Per contro interventi anche recentissimi possono risultare molto stabili o addirittura stabilizzanti situazioni rimaste irrisolte da secoli. Il grado di stabilità non può essere dato in assoluto per l'intera Unità: questa può essere stabile per la sua collocazione planimetrica, ma assolutamente non risolta per quel che riguarda la volumetria, o le condizioni climatiche-ambientali....; oppure una Unità Urbana può essere estremamente stabile nel suo insieme, ma largamente sostituibile nelle U.C. che la compongono...

i quattro parametri
prestazionali
del progetto:
funzionale, climatico,
costruttivo, formale

Le Unità sono state perciò scomposte in Sottosistemi, che assumono significati specifici in relazione ai quattro parametri del progetto: il parametro funzionale-organizzativo (O.), il parametro ambientale-climatico (A.), il parametro costruttivo-strutturale (C.), il parametro formale-figurativo (F.).

I sottosistemi sono stati suddivisi in modo tale che il giudizio di stabilità e quindi l'intervento ammesso/prescritto coinvolga l'Unità a partire dai suoi sottosistemi più totalizzanti (pianta, volumetria, tipologia...) e che comportano trasformazioni radicali, fino ai sottosistemi più particolari (partizioni interne, decorazione

griglia di stabilità

spazio scoperto...) che comportano trasformazioni parziali: in questo senso è evidente che l'Unità risulta complessivamente più stabile quando lo siano i suoi sottosistemi più totalizzanti, e meno stabile quando lo siano solo i suoi sottosistemi più particolari.

Sono state predisposte perciò due griglie: una per il giudizio sulla stabilità delle U.U. e una per il giudizio sulla stabilità delle U.C. che le compongono. In ascissa sono stati posti i vari sottosistemi in cui si può scomporre l'Unità, da quelli più totalizzanti a sinistra a quelli più particolari a destra; in ordinata invece sono stati posti i quattro parametri del progetto.

La valutazione viene fatta con sistema binario: 1 = stabile, 0 = non stabile. La valutazione di stabilità significa anche indicazione progettuale dei punti di intervento, per cui nei punti stabili sono ammessi solo interventi manutentori o di restauro, nei punti non stabili sono prescritti interventi di trasformazione per adeguarli alle prestazioni corrispondenti a condizioni di stabilità, contenuti nella normativa generale.

Il progetto dell'intervento specifico che si intende effettuare dovrà perciò tener presenti in modo vincolante le valutazioni e le prescrizioni date con il giudizio di stabilità, e dare una risposta in modo dettagliato ai diversi aspetti valutati instabili con l'obiettivo di portarli verso delle prestazioni stabili.

In alcuni casi sarà necessario, per ottenere la stabilità rispetto al P.L. urbanistico ed edilizio, una trasformazione radicale dell'Unità, una complessiva riorganizzazione delle collocazioni planimetriche o delle volumetrie, in altri casi (la maggioranza) l'intervento dovrà limitarsi a delle trasformazioni degli aspetti interni dell'Unità, in altri non potranno essere fatti altro che interventi di risanamento, di ripristino o di restauro.

gradi di stabilità
complessiva

Per poter portare tutto questo a una normativa si sono definiti tre gradi di stabilità complessiva dell'Unità considerata: si tratta di una valutazione riassuntiva, e direttamente operativa.

Come si è detto, nella griglia di stabilità non tutti i subsistemi hanno lo stesso peso, in quanto instabilità in pianta (1), volume (2), copertura (3) comportano trasformazioni radicali della collocazione, della tipologia e della volumetria dell'edificio per raggiungere una condizione stabile, mentre instabilità nell'involucro-forature (4), partizioni interne (5), decorazione (6), comportano trasformazioni settoriali che non compromettono l'insieme dell'U.C.

Pertanto una valutazione complessiva della stabilità viene fatta prendendo in considerazione questi pesi diversi all'interno della griglia.

Si danno tre gradi di stabilità complessiva (che vengono articolati nel dettaglio all'interno della griglia):

- U.C. stabile: quando complessivamente i punti di instabilità sono insignificanti o isolati, e individuati prevalentemente nei subsistemi 3, 4, 5.
- U.C. parzialmente stabile: quando i punti di instabilità sono presenti in modo sensibile, ma prevalentemente nei subsistemi 3, 4, 5.
- U.C. non stabile: quando i punti di instabilità sono determinanti, coordinati in modo da individuare instabilità di parti significative dell'U.C., in particolare nei subsistemi 1, 2, 3.

rapporto tra gradi di stabilità complessiva e interventi ammessi

Si può stabilire un rapporto tra i gradi complessivi di stabilità e gli interventi ammissibili secondo la classificazione della legge 457/78. E' evidente che essendo la valutazione di stabilità molto più articolata e precisa, in particolare per l'individuazione delle carenze rispetto ai quattro parametri del progetto e alle prestazioni individuate nella normativa, il progetto di intervento specifico dovrà tener conto di tutta la valutazione, e darne una risposta stabilizzante esattamente ai punti ritenuti instabili nella griglia. Data per scontata nella maggioranza dei casi l'ammissibilità degli interventi A- manutenzione ordinaria e B- manutenzione straordinaria, si individua la seguente corrispondenza:

per le U.C. stabili sono ammessi solo interventi C.
C' - Restauro
C'' - Risanamento conservativo

per le U.C. parzialmente stabili sono ammessi solo interventi D. (ristrutturazione edilizia)
D' - Ristrutturazione conservativa
D'' - Ristrutturazione

per le U.C. non stabili

sono ammessi solo interventi E. (ri-strutturazione urbanistica)

E' - Ricostruzione (demolizione con ricostruzione)

E'' - Nuova costruzione

E''' - Demolizione senza ricostruzione

6.5.1 INTERVENTI AMMESSI A NORMA DELLA LEGGE 457/78

- A Manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e di quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (v. legge 457/1978 art. 31 e);
- B Manutenzione straordinaria: opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche di destinazione d'uso (v. legge 457/1978 art. 31 b);
- C' Restauro: sono tutti i lavori necessari a ricondurre l'edificio, anche mediante la demolizione delle superfetazioni degradanti, ad una situazione planivolumetrica e formale, definita nel progetto ed accettata dal Comune, in tutto o nelle sue parti, con tutte le tecniche possibili, e nel rispetto, se trattasi di edificio tutelato dalle vigenti leggi sui beni culturali, delle indicazioni fornite dalle Sovrintendenze ai Beni Ambientali e Culturali competenti per territorio. La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio a mezzo dei lavori di restauro deve essere accertata con appropriati studi, che formulano lo stato finale, le fasi del lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo. Si deve tendere non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale strutturale, ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonico-decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative;
- C'' Risanamento conservativo: lavori volti alla conservazione e al risanamento dell'immobile. Lavori di rafforzamento statico con sostituzione delle parti deteriorate delle strutture ed eventuale inserimento nell'involucro edilizio di nuove strutture, anche diverse, e quelli relativi all'eliminazione delle cause che determinano il degrado igienico;
- D' Ristrutturazione conservativa: lavori che comportano modificazioni e rifacimenti di alcuni elementi costitutivi, sia strutturali che distributivi degli edifi-

ci e parte di essi, mantenendo peraltro sostanzialmente inalterati l'inviluppo e le forature dell'edificio. La ristrutturazione è diretta ad effettuare una o più delle seguenti operazioni:

- diversa strutturazione delle parti interne dell'edificio ed eventuale demolizione delle superfetazioni
- modificare il taglio degli alloggi o in genere delle unità immobiliari
- variare le destinazioni d'uso del fabbricato o di parte di esso nei limiti consentiti dal PRG
- trasformare le caratteristiche qualitative delle abitazioni in relazione a quanto previsto dal D.M. 10. 5. 1977 e anche senza trasformazioni strutturali
- consentire adeguamenti al mutare dei processi tecnologici produttivi;

D'' Ristrutturazione: lavori di modificazione sostanziale di tutto o di parte dell'edificio, anche mediante svuotamento. Tali interventi dovranno tuttavia mantenere le murature perimetrali e la copertura, e dovranno configurare un risultato che rispetti le caratteristiche morfologiche dell'architettura minore locale;

E' Ricostruzione: lavori di demolizione con ricostruzione. Il nuovo edificio dovrà mantenere il volume, l'altezza, il perimetro di pianta, il tipo di copertura dell'edificio preesistente e i suoi rapporti di contatto con gli edifici contigui. Inoltre le forature, i serramenti, l'intonaco, la tinteggiatura e le finiture in genere dovranno uniformarsi alle caratteristiche morfologiche dell'architettura minore locale;

E'' Nuova costruzione: lavori di demolizione e sostituzione della preesistenza di ampliamento o di costruzione ex novo, con un edificio che rispetti gli indici, le distanze, le altezze, i rapporti di copertura prescritti dal P.R.G. 2.
Dato l'inserimento di tali operazioni in un contesto di elevato valore storico e ambientale, l'intervento dovrà essere oggetto di particolare controllo che ne garantisca la contestualizzazione e il rispetto ambientale;

E''' Demolizione senza ricostruzione. in seguito a questo tipo di intervento, volto a ripristinare una situazione gravemente compromessa con interventi destabilizzanti, il sito dovrà essere riordinato complessivamente.

6.5.2 UNITA' COSTRUITE: SIGNIFICATO DEI SOTTOSISTEMI
SECONDO I 4 PARAMETRI PRESTAZIONALI DEL PROGETTO

PARAMETRI ORGANIZZATIVI - DISTRIBUTIVI (fanno riferimento alla tipologia-dimensioni-standards)

<u>Pianta</u>	= collocazione e forma della pianta
<u>volume</u>	= inviluppo complessivo dell'edificio - tipologia dell'Unità
<u>copertura</u>	= tetto, grondaie e pluviali, sovrastrutture
<u>facciata - fori</u>	= trattamento della facciata, dimensione e collocazione delle forature
<u>partizioni interne</u>	= verticali e orizzontali (piani) e scale
<u>decorazione</u>	= tessitura, tinteggiatura, grana della facciata, balconi, elementi in pietra, cornici, portoni, ecc...
<u>spazio scoperto</u>	= organizzazione del giardino e degli spazi selciati esterni

PARAMETRI AMBIENTALI - CLIMATICI (fanno riferimento alle prestazioni igrotermiche, atmosferiche, acustiche e luminose)

<u>Pianta</u>	= distanza dagli altri edifici, illuminazione, soleggiamento, orientamento
<u>volume</u>	= grado di compattezza, rapporto S/V
<u>copertura</u>	= copertura disperdente, isolante o captante - capacità di riparo dagli agenti atmosferici
<u>facciata - fori</u>	= involucro disperdente o isolante, rapporto tra parti piene e forature, aperture rispetto all'orientamento
<u>partizioni interne</u>	= ventilazione incrociata e orientamento ottimale delle stanze, volume d'aria interno
<u>decorazione</u>	= ponti termici per poggianti, cornici, decorazioni
<u>spazio scoperto</u>	= soleggiato, umido, ombreggiato per vegetazione

PARAMETRI COSTRUTTIVI - STRUTTURALI (fanno riferimento alla tecnologia, alla statica e alle condizioni costruttive)

<u>pianta</u>	= fondazioni, basamenti
<u>volume</u>	= murature portanti interne e perimetrali, altezza
<u>copertura</u>	= struttura e manto della copertura, grondaie, pluviali, raccolta acque
<u>facciata - fori</u>	= facciata, finestre, scuri, portoni
<u>partizioni interne</u>	= pareti interne non portanti, solai, soffitti, scale
<u>decorazione</u>	= intonaco, paramento, tinteggiatura, balconi, cornici ed altri elementi decorativi
<u>spazio scoperto</u>	= stato di manutenzione del verde e del selciato

PARAMETRI FORMALI - FIGURATIVI (fanno riferimento al linguaggio - alla forma-
alla storia)

- Pianta = forma della pianta, collocazione rispetto all'insieme del P.L.
- volume = dimensione, altezza, volume complessivo, proporzioni rispetto al P.L.
- copertura = tipo di copertura, andamento delle falde, cornici e sporti di gronda, sovrastrutture
- facciata - fori = aspetto dell'involucro, delle forature, proporzioni e dimensioni
- partizioni interne = se è rispettata o meno la partizione originaria dell'edificio, dimensioni e organizzazione degli spazi interni
- decorazione = grana, tinteggiatura, aspetto formale delle pareti, elementi decorativi, elementi di valore storico o artistico
- spazio scoperto = aspetto formale dello spazio verde, alberature, spazi esterni, pavimentazioni eselciati

U.U. /													
U.C.													
Griglia di stabilità								Note		Grado complessivo di stabilità		Interventi ammessi L.457/78	
	PIANTA	VOLUME	COPERTURA	FACCIATA FORI	PARTIZ. INTERNE	DECORAZ.	SPAZI SCOPERTI			Stabile		Manutenzione ordinaria	A
Organizzativo										Parzialmente Stabile		Manutenzione straordinaria	B
Ambientale										Non Stabile		Restauro	C'
Costruttivo												Risanamento Conservativo	C"
Figurativo												Ristrutturazione Conserv.	D'
												Ristrutturazione	D
												Ricostruzione	E'
												Nuova Costruzione	E"
												Demolizione senza Ricostr.	E'

6.6 CALCOLO DELLA RISORSA AMBIENTE COSTRUITO

grado di densità
insediativa esistente

E' stata fatta un'indagine in base ai fogli di famiglia del Comune di Marostica per rilevare la quantità di abitanti insediati attualmente nel Centro Storico, il numero dei vani abitabili e le caratteristiche dell'occupazione delle abitazioni.

Un analogo rilievo era stato effettuato in occasione del P.R.G. 1 nel 1968: questo ci permette alcune comparazioni e l'individuazione di alcuni problemi.

Il rilievo effettuato nell'agosto 1981 dà i seguenti dati complessivi per Unità Urbana (nelle schede analitiche per Unità Costruita si possono avere tutti i dati scorporati per edificio):

UNITA' URBANA	VANI abitabili	VANI accessori	VANI utili	ABIT.	RAPP. vano/ab.
1 - Piazza Castello	120	51	136,93	81	1,68
2 - Via Mazzini	390	218	462,35	238	1,94
3 - Via San Antonio	101	40	114,33	64	1,79
4 - Carmini	125	48	141	78	1,81
5 - Via Rialto (contrada del Borgo)					
6 - Via Tempesta					
7 - Via XXIV Maggio	89	43	103,33	77	1,34
8 - Via Cesare Battisti	34	11	37,67	18	2,09
9 - Via Tempesta	64	31	74,33	42	1,77
10 - Via Vajenti	61	23	68,67	46	1,49
11 - Via Cairoli, Via Giovanni XXIII, Via San Marco	193	95	225,66	115	1,96
12 - Mura, Parco del Castello, Castello 27		12	31	21	1,48
TOT. CASTELLO	1.204	572	1.394,67	780	1,79
13 - Via B.Lorenzino, Campo Marzio Convento, Via P. Alpino	704	183	765	490	1,56
14 - P.zza Ortigara, Via Cecchin, Ponte Quarello	165	36	177	104	1,70
TOT. BORGO GIARA	869	219	942	594	1,59
TOT. PCS	2.073	791	2.336,67	1374	1,70

Si nota subito che esiste un rapporto piuttosto alto vani/abitante: 1,70, in alcuni casi quasi 2, da comparare con lo standard ottimale indicato dalla L.R. 40/80 di 1 vano/abitante.

Questo sottoutilizzo del patrimonio abitativo esistente appare più alto nell'area del "Castello" (1,79 v./ab.) che nel "Borgo Giara" (1,59 v./ab.), nel quale peraltro esistono molte abitazioni di 2-3 vani utili occupate da una popolazione anziana.

La valutazione appare più articolata se si prendono in considerazione le singole U.C., come si può vedere nella Tav. 1.4. Si nota così che esiste una maggioranza di casi in cui il rapporto è intorno ai 2 v./ab., anche in U.C. recentemente edificate o restaurate, mentre i casi di grave sottoutilizzo (superiore a 3 v./ab. fino agli edifici completamente abbandonati) si concentrano prevalentemente in Piazza Castello e nell'area dei Carmini, oltre che in Piazza Ortigara.

Da tutto questo si può dedurre che esiste un uso locale indirizzato verso una certa ampiezza degli alloggi, derivata molto probabilmente dal fatto che si tratta in molti casi di una residenza borghese o signorile, abitata prevalentemente da famiglie anziane, che in certi casi (v. Piazza Castello) vincolano a pochissimi abitanti grandi appartamenti. In altri casi invece si individuano delle aree particolarmente degradate e che necessitano una urgente opera di risanamento.

capacità insediativa
teorica

La L.R. 40/80 prescrive che la capacità insediativa teorica delle zone territoriali omogenee di tipo A venga calcolata come il valore maggiore tra il 90% dei vani utili e la quantità di abitanti attualmente insediati, quando questa non superi il rapporto di 1 ab./vano. Nel nostro caso il dato maggiore è senz'altro il numero dei vani.

Pertanto si calcola una capacità insediativa teorica per il Centro Storico di Marostica pari a:

	n° vani utili	x 90% = cap. insed. teorica-ab.	abitanti attuali	differenza
Castello	1.395	1.255,5	780	+ 475,5
B. Giara	942	847,8	594	+ 253,8
Tot. PCS	2.337	2.103,3	1.374	+ 729,3

pari a un aumento complessivo del 53,08% rispetto all'esistente. Questo dato viene a correggere radicalmente

le previsioni del PRG 2.

Si pensa tuttavia che questi dati, pur indicando una prospettiva evidentemente incontestabile e senz'altro auspicabile, poichè comporterebbe la piena utilizzazione del patrimonio edilizio del Centro Storico e quindi la piena utilizzazione delle sue potenzialità non solo abitative ma anche di Centro Urbano, debbano essere considerati con un margine di prudenza: per essi infatti non si può prevedere una scadenza temporale, nei limiti del PCS, dato in particolare il grado basso d'occupazione anche di edifici recentemente restaurati o costruiti, che non consente di prevedere un rapido aumento degli standards abitativi.

Inoltre le tendenze attuali si orientano verso una contrazione piuttosto che una espansione della popolazione; senza contare le maggiori difficoltà che comportano interventi di restauro o ripristino dell'esistente piuttosto che di nuova edificazione.

Pertanto le quantità calcolate vengono assunte prevalentemente per prevedere le aree necessarie agli standards urbanistici, oltre che per indicare una prospettiva verso la quale devono essere indirizzati notevoli sforzi della politica locale di gestione del territorio e dell'ambiente, che sta formulando ora i suoi strumenti attuativi.

Va posto in evidenza in questo senso come appare di notevole interesse la possibilità di prevedere dei piani per l'edilizia economica e popolare (piani PEEP) che in base alla legge 865 possono investire anche il ripristino di edifici esistenti oltre alla nuova edificazione: predisporre dei PEEP all'interno del PCS consente di rilanciare e di indirizzare gli interventi all'interno del Centro Storico, favorendo l'insediamento e un adeguato standard abitativo anche ad abitanti con capacità economiche limitate.

standards urbanistici
richiesti

Gli standards urbanistici da prevedere all'interno del PCS vanno considerati nel quadro complessivo del PRG 2: infatti alcuni di essi non possono essere soddisfatti all'interno dell'area del Centro Storico, come ad esempio, le scuole, mentre per altri, come le attrezzature collettive, la coincidenza tra Centro Storico e Centro Urbano comporta una concentrazione in quest'ultimo di standards richiesti dall'intera città.

Per i parcheggi infine, dato il ruolo di attrazione turistica e commerciale della città murata, deve essere prevista una concentrazione superiore allo stretto standard richiesto dalla capacità insediativa teorica. Questi risultano pertanto gli standards urbanistici

previsti per il PCS di Marostica. Si fa riferimento ai parametri prescritti dalla L.R. 40/80 rispetto alla Capacità insediativa teorica calcolata di 2.103 abitanti, correggendo in tal senso le previsioni contenute nel PRG 2: cap. ins. teor. PCS + quantità aggiuntive previste dal PRG 2 = standards da prevedere.

CASTELLO mq.

B. GIARA mq.

	esistenti previsti differenza			eisistenti previsti differenza		
<u>Scuole</u> (4,5 mq/ab.)	648	-	+ 648	732	2.400	- 1.668
<u>Verde</u> (15 mq/ab.)	2.041	3.133	- 1.092	-	12.720	- 12.720
<u>Attr. Coll.</u> (4 mq/ab.)	8.140	7.328	+ 812	1.038	3.392	- 2.354
<u>Park</u> (3,5 mq/ab.)	3.827	13.162	- 9.335	-	2.968	- 2.968

6.7 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DEL SISTEMA PRESTAZIONALE DEL PCS DI MAROSTICA

progetto evolutivo

Come si è detto nell'impostazione scientifica e degli obiettivi, il progetto del PCS di Marostica si è posto in termini di esplicazione e di evoluzione del Progetto Latente individuato: siamo convinti infatti che lo stesso carattere dinamico degli insediamenti, la loro continua trasformazione nella dialettica di costruzione e di uso, presuppone un atteggiamento di tipo evolutivo, che progetta cioè ogni intervento a partire dal contesto ambientale e dalle strutture preesistenti, per ricavare da questi tutti gli elementi da confermare e tutti gli elementi da trasformare, per portare l'intero sistema urbano a livelli di qualità abitativa sempre maggiore. Non si ha effettiva evoluzione infatti senza contestualizzazione, nè d'altra parte si può ottenere una reale conservazione del patrimonio esistente, senza un suo continuo adeguamento a livelli soddisfacenti di qualità di vita e di efficienza produttiva ed economica.

In questo senso si è presentata come determinante la definizione delle risorse edilizie ed ambientali disponibili, le qualità delle loro prestazioni dimensionali, climatiche, strutturali, figurative, valutate nei termini di grado di stabilità.

Il progetto pertanto si presenta come l'aggiornamento del Progetto Latente, al fine di rendere esplicita la struttura proposta di continuità del sistema urbano, di portarne a compimento e a stabilità le parti irrisolte, di adeguarne le prestazioni alle esigenze di qualità di vita e di efficienza produttiva contemporanee, di proiettarlo come la struttura che sottende anche gli interventi futuri oggi non individuabili.

Il P.L. ci ha fornito così le caratteristiche strutturali dei sistemi spazio-comportamento nel rapporto tra usi e strutture spaziali; ci ha fornito il sistema di regole tipologiche, ambientali, costruttive e formali dell'insediamento a partire dalla complessa griglia modulare che dalla scala urbana giunge fino alle proporzioni dei fori e delle facciate; ci ha fornito infine la caratterizzazione delle parti della città, le emergenze, il tessuto tematico, le connessioni, le possibilità di nuovo intervento.

In base a questo si è impostato pertanto il P.C.S. di Marostica, che si può descrivere sintetizzato nei seguenti punti:

definizione

prestazionale della
struttura urbana

- esplicitare e definire la struttura urbana in termini prestazionali: individuata la struttura del P.L. urbanistico ed edilizio, il tessuto esistente è stato riorganizzato in conseguenza a questo: un reticolo di strade ortogonali che formano dei quadranti di circa m. 36 di lato, nei quali l'edificazione si sviluppa perimetralmente con una tipologia prevalentemente in linea (con passo modulare di m. 4.5) di 2 o 3 piani, lasciando all'interno degli ampi spazi da utilizzare a verde privato.

In questo senso può essere aperto un nuovo asse di viabilità pedonale con una edificazione che vi si attesta sul lato sud, in

direzione est-ovest, che divide i doppi moduli a nord del Corso Mazzini in corrispondenza della preesistente Roggia Marosticana.

Il tessuto urbano viene caratterizzato in modo differente, in relazione alle sue prestazioni organizzative-funzionali, figurative ma anche ambientali-climatiche: il centro urbano viene confermato nella Unità Urbana di Piazza Castello e di Corso Mazzini (l'asse principale est-ovest), centro amministrativo, commerciale, di attività bancarie, professionali, di servizio La sua caratterizzazione dovrà essere potenziata con il restauro e il rinnovo dell'edilizia, con la possibilità di apertura di negozi e di altre attività pubbliche, con il completamento dei portici, con la riorganizzazione del traffico e dei parcheggi.

L' U.U. di Via Rialto dovrà invece mantenere il suo carattere di zona tranquilla, residenziale, con ampi giardini e parchi: le parti degradate dovranno essere ripristinate e il quadrante ormai lottizzato ed edificato dovrà subire un complessivo intervento di ricomposizione per contestualizzarlo meglio: nuove recinzioni, nuove dipinture, eventualmente potenziamento del verde privato e demolizione senza ricostruzione. Tra queste due U.U. est-ovest l'edificazione si attesterà sulle U.U. nord-sud che le collegano completandone il tessuto. Tra queste emerge con una particolare funzione il centro religioso di Via S. Antonio.

Le due U.U. corrispondenti ai due quadranti a sud-est e sud-ovest, Via Cairoli-Via S. Marco e Via Vajenti, dovranno assumere un ruolo di polmone verde all'interno delle mura. Esse si trovano oggi molto compromesse, in particolare l'U.U. di Via S. Marco per la lottizzazione e l'edificazione subita: per esse si deve prevedere l'inibizione della edificazione, non stabile anche climaticamente per l'ombra portata dalle mura, la ricomposizione del tessuto con dei progetti complessivi di riordino e di ripristino, la demolizione senza ricostruzione delle strutture incompatibili e il rinnovo del verde.

L'U.U. di Via Beato Lorenzino e di Piazza Ortigara chiedono di sostenere la loro caratterizzazione residenziale e di centro di quartiere, completando l'edificazione lineare esistente e permettendo di prevedere una certa quantità di nuove unità abitative orientate e organizzate favorevolmente in modo lineare.

L'U.U. infine delle Mura Scaligere e del Castello Superiore ed Inferiore dovrà essere liberata dall'edificazione che vi si è insediata, oggi in parte già abbandonata, ripristinando l'immagine di Marostica, città murata tra le più belle del Veneto. Si è previsto il parziale ripristino delle fosse, la creazione di un'area verde di rispetto delle mura, il restauro delle mura, delle torri, dei Castelli, la creazione del parco del Castello Superiore, la salvaguardia dell'area boschiva e agricola sulle colline che circondano il Centro Storico.

E' stato infine definito il quadro linguistico-tipologico al quale dovrà attenersi l'edificazione, i suoi interventi sull'antico e sul nuovo, per ottenere una soddisfacente contestualizzazione formale e una progettazione di buona qualità funzionale, climatica, costruttiva.

massima utilizzazione- Favorire le operazioni di rinnovo del tessuto edilizio per aumentare la
 ella risorsa densità di abitanti, correggendo l'attuale livello di sottoutilizzazione
 ambiente costruito verso il raggiungimento della capacità insediativa teorica: dagli attuali
 1.374 abitanti, con una densità di circa 1.7 vani/abitanti, possono essere
 insediati fino a 2000/2200 abitanti circa, con una densità di circa 1 vano/
 abitante.

Si perseguono così diversi obiettivi: una adeguata densità di abitanti so-
 stiene, per la complessità delle attività e la frequentazione delle strut-
 ture, il ruolo di centro-città che deve assumere il Centro Storico nel qua-
 dro del P.R.G. 2 (e nella storia della città di Marostica!); la piena uti-
 lizzazione delle strutture e degli spazi esistenti consente una gestione
 del sistema urbano senza sprechi di risorse materiali (manufatti esistenti,
 strade, spazi verdi, terreno, ...), energetiche (impianti, microclima urbano,
 compattezza e altri fattori favorevoli al risparmio energetico...), infor-
 mazionali (patrimonio storico, comportamento, interrelazioni sociali ...);
 sottosviluppo, spreco delle risorse e degrado vanno insieme; a maggiore den-
 sità di abitanti fa riscontro una maggiore dotazione di attrezzature e di
 servizi, non solo quantitativa ma anche qualitativa e quindi un livello di
 qualità ambientale più alto; una più intensa attività di rinnovo connessa
 con un aumento e una maggiore mobilità della domanda d'abitazioni, agevo-
 la il mercato edilizio, equilibra i prezzi degli alloggi e favorisce la
 produzione...

interventi
 stabilizzanti
 per U.C.

A questo scopo in primo luogo sono stati definiti precisi indirizzi di
intervento per ogni Unità Costruita, dal restauro per le Unità di maggior
 valore storico e documentario, a diversi gradi di ristrutturazione, alla
 possibilità di demolizione con ricostruzione e di nuova edificazione
 lungo fasce copribili individuate in stretta relazione con il Progetto
 Latente Urbanistico: si è visto infatti come anche all'interno della cer-
 chia delle mura possa essere consentita la costruzione di nuovi edifici
 purchè nel quadro di un completamento delle maglie del reticolato romano
 che sottende l'insediamento; in questo senso si è vista la possibilità
 di apertura di una linea di viabilità pedonale corrispondente al traccia-
 to della preesistente Roggia Marosticana (oggi tombinata), al livello del-
 la maglia tra il primo e il secondo "actus" a nord del Corso Mazzini.

qualità ambientale In secondo luogo si è curato il livello della qualità ambientale dell'inse-
 diamento, non solo attraverso la dotazione di standards urbanistici e re-
 sidenziali adeguati (parcheggi, attrezzature, verde pubblico e privato,
 dimensioni degli alloggi, dotazione di negozi, di infrastrutture, di ser-
 vizi ...), ma è stata posta una particolare attenzione anche agli aspetti
 climatici e energetici delle vecchie e nuove strutture edilizie.
 In questo senso, attraverso un controllo delle ombre portate e dell'in-
 solazione nelle varie stagioni sono state indicate le soluzioni corret-
 tive di situazioni di congestione edilizia e di cattiva qualità ambientale,
 come nei casi di edifici completamente esposti a nord o sempre in ombra
 per l'eccessiva vicinanza delle mura o di altri edifici, i casi di edi-
 fici collocati in contesti urbani o in siti malsani, l'ostruzione al soleg-
 giamento a causa di annessi e superfetazioni, ecc...
 Inoltre si è studiata la collocazione, l'orientamento e l'organizzazione

interna delle nuove edificazioni e degli interventi di completamento, in modo tale da ottimizzare le condizioni di benessere e il risparmio energetico attraverso l'esposizione e la captazione solare, l'eliminazione di ombre portate, la protezione dai venti, la compattezza sia a livello di tessuto urbano che di edificio, la tipologia delle Unità Costruite e degli Spazi Pubblici, per i quali sono state definite, in ragione dell'orientazione, la profondità dei corpi di fabbrica e le fasce climatiche-funzionali interne.

E' stata posta attenzione infine anche alle masse di verde, messe in relazione con l'orografia per le loro capacità di mediazione delle condizioni climatiche, dell'umidità relativa, della temperatura, del vento, ...

piano PEEP

Per terzo infine si è prevista la possibilità di intervenire con un Piano PEEP all'interno del P.C.S., allo scopo di rilanciare gli interventi non solo di nuova edificazione ma anche di ristrutturazione e di restauro dell'esistente a prezzi contenuti ed accessibili anche a fasce di reddito non elevate, con una funzione quindi di calmiera dei prezzi delle abitazioni e di innesco di interventi produttivi nel campo dell'edilizia nel settore del rinnovo urbano.

Non ultima si presenta poi con questo la possibilità di realizzare degli interventi guida per quel che riguarda le tipologie e le tecnologie da applicare, mostrando come può avvenire la contestualizzazione di edifici moderni nel tessuto antico e il recupero a standards abitativi soddisfacenti di vecchi edifici anche di valore storico./

risoluzione di - Risolvere alcuni problemi fondamentali del sistema urbano che costituisce punti di il Centro Storico di Marostica:

instabilità

- la circolazione veicolare: si è proposta la creazione di sensi unici nei due assi viari principali, Corso Mazzini e Via Beato Lorenzino, che per la loro larghezza ridotta e la grande varietà di attività che sostengono devono necessariamente essere sollevati dagli intasamenti della circolazione e consentire il movimento sia veicolare che pedonale. Si è studiato perciò tutto il sistema dei sensi unici anche delle strade laterali e della Piazza Castello (con i relativi accessi attraverso le porte delle mura) in modo tale che la circolazione possa svolgersi con fluidità e i parcheggi risultino sufficienti e agevoli.

Inoltre è stato proposto un nuovo sistema viario parallelo a Via G. Cecchin e Piazza Ortigara che permetta di togliere il traffico di attraversamento verso l'Altipiano e di alleggerire quindi il peso dei veicoli presenti nelle strutture interne all'abitato.

- I parcheggi: nel C.S. deve essere prevista una quantità di parcheggi corrispondente allo standard urbanistico insediabile imposto dalla L.R. 40/70 di 3.5 mq. per abitante, più una certa quantità determinata dalle carenze esistenti nelle zone di completamento; questo fatto si presenta tuttavia come positivo data la notevole esigenza di aree per parcheggio per il C.S. dovuta all'afflusso che esso registra durante il giorno sia per le persone che vi affluiscono per attività lavorative, commerciali, amministrative, sia per il turismo.

interna delle nuove edificazioni e degli interventi di completamento, in modo tale da ottimizzare le condizioni di benessere e il risparmio energetico attraverso l'esposizione e la captazione solare, l'eliminazione di ombre portate, la protezione dai venti, la compattezza sia a livello di tessuto urbano che di edificio, la tipologia delle Unità Costruite e degli Spazi Pubblici, per i quali sono state definite, in ragione dell'orientazione, la profondità dei corpi di fabbrica e le fasce climatiche-funzionali interne.

E' stata posta attenzione infine anche alle masse di verde, messe in relazione con l'orografia per le loro capacità di mediazione delle condizioni climatiche, dell'umidità relativa, della temperatura, del vento, ...

piano PEEP

Per terzo infine si è prevista la possibilità di intervenire con un Piano PEEP all'interno del P.C.S., allo scopo di rilanciare gli interventi non solo di nuova edificazione ma anche di ristrutturazione e di restauro dell'esistente a prezzi contenuti ed accessibili anche a fasce di reddito non elevate, con una funzione quindi di calmiera dei prezzi delle abitazioni e di innesco di interventi produttivi nel campo dell'edilizia nel settore del rinnovo urbano.

Non ultima si presenta poi con questo la possibilità di realizzare degli interventi guida per quel che riguarda le tipologie e le tecnologie da applicare, mostrando come può avvenire la contestualizzazione di edifici moderni nel tessuto antico e il recupero a standards abitativi soddisfacenti di vecchi edifici anche di valore storico./

risoluzione di - Risolvere alcuni problemi fondamentali del sistema urbano che costituisce
punti di il Centro Storico di Marostica:

instabilità

- la circolazione veicolare: si è proposta la creazione di sensi unici nei due assi viari principali, Corso Mazzini e Via Beato Lorenzino, che per la loro larghezza ridotta e la grande varietà di attività che sostengono devono necessariamente essere sollevati dagli intasamenti della circolazione e consentire il movimento sia veicolare che pedonale. Si è studiato perciò tutto il sistema dei sensi unici anche delle strade laterali e della Piazza Castello (con i relativi accessi attraverso le porte delle mura) in modo tale che la circolazione possa svolgersi con fluidità e i parcheggi risultino sufficienti e agevoli.

Inoltre è stato proposto un nuovo sistema viario parallelo a Via G. Cecchin e Piazza Ortigara che permetta di togliere il traffico di attraversamento verso l'Altipiano e di alleggerire quindi il peso dei veicoli presenti nelle strutture interne all'abitato.

- I parcheggi: nel C.S. deve essere prevista una quantità di parcheggi corrispondente allo standard urbanistico insediabile imposto dalla L.R. 40/70 di 3.5 mq. per abitante, più una certa quantità determinata dalle carenze esistenti nelle zone di completamento; questo fatto si presenta tuttavia come positivo data la notevole esigenza di aree per parcheggio per il C.S. dovuta all'afflusso che esso registra durante il giorno sia per le persone che vi affluiscono per attività lavorative, commerciali, amministrative, sia per il turismo.

Si è pensato di risolvere il problema dei parcheggi unendo a questo la esigenza di recupero e valorizzazione dello spazio intorno alle mura scaligere specie nei lati sud-est e sud-ovest. Con lo sgombero e la demolizione delle superfetazioni e degli edifici attualmente esistenti in queste aree, si è pensato di poter ripristinare le antiche fosse vicino alle mura, localizzando in parte di questi i parcheggi necessari, che risultano così interrati e coperti dal manto erboso: i parcheggi vengono così nascosti alla vista, le fosse riaperte restituiscono l'antica prospettiva delle mura e delle torri, possono essere realizzati superiormente interessanti percorsi per l'accesso e il passeggio, ottenendo inoltre dei normali parcheggi coperti. L'opera si presenta non eccessivamente onerosa, tenendo anche conto che per la sua realizzazione, oltre che per il controllo e la manutenzione dei parcheggi, può essere prevista una forma di concessione temporanea a Ditte, Enti, o anche a privati (come ad esempio l'ACI, l'AGIP, ...) che vi possano anche installare servizi di assistenza meccanica, distributore di benzina, ecc...

Il parcheggio attualmente esistente sul lato sud-ovest delle mura (adiacente a Viale Della Rimembranza e a Porta Breganze) dovrà invece essere razionalizzato riducendone gli sprechi di superficie, e attrezzato a livello per i pulman di turisti (prevedendo anche dei servizi igienici), predisponendo una nuova pavimentazione in blocchetti di cemento traforati che permettono la crescita di erba negli interstizi e creano così una superficie più piacevole con minor riverbero, che si accorda meglio con la vicinanza delle mura.

- La nuova stazione per autocorriere: viene prevista vicino alla porta di accesso alla Piazza Castello, centro dell'intera città, in una posizione pressochè uguale all'attuale, collegata con gli assi di viabilità principale: la S.S. 248 e la Provinciale Gasparona. E' stata progettata tuttavia con un nuovo sistema di banchine, del tipo "in linea", che permette arrivi e partenza tra loro indipendenti tangenzialmente all'asse carrabile di accesso.

- Nuove attrezzature al livello urbano e sovraurbano: per questo problema il P.C.S. può solo fissare delle destinazioni d'uso, dei vincoli, e dare delle indicazioni di possibile intervento: sta poi all'iniziativa dell'Ente Locale, degli enti pubblici o dei privati portare a realizzazione le opere necessarie, come pure individuare nel corso degli anni le nuove esigenze che insorgono e cogliere le possibilità (e opportunità) che si presentano. Si danno qui alcune indicazioni di massima:

- contenitori in stato di degrado o di sottoutilizzo che si prestano opportunamente per delle destinazioni d'uso di tipo collettivo:

il Convento che dovrebbe essere restaurato e ripristinato nella sua completezza e potrebbe essere utilizzato per centro congressi, albergo, ospedale per lungo degenti...

l'attuale Scuola Media G. Cecchin che potrebbe diventare sede di Uffici Pubblici ...

la vecchia filanda in Via Tempesta da restaurare e riusare per attività commerciali o produttive, non per residenza ...

la Chiesa dei Carmini che potrebbe trovare un suo uso anche connesso con la realizzazione di un parco urbano del Castello Superiore ...

la ex Chiesa di S. Gottardo da salvaguardare a una destinazione d'uso, anche di tipo produttivo o professionale, che tuttavia ne rispetti le caratteristiche architettoniche e spaziali ...

la ex filanda con parco e villa in via G. Cecchin da riusare per residenze ma anche, molto più opportunamente, per attività produttive o commerciali, oppure per attività di quartiere ...

la ex Chiesetta di S. Marco con il vicino spazio scoperto adiacente alle mura da utilizzare per attività pubbliche, servizi, salvaguardandone e recuperandone le caratteristiche spaziali e architettoniche ...

- Ampi spazi verdi, in molti casi già strutturati come giardino o parco, in altri ad uso ancora agricolo, in altri da recuperare liberandoli dalle strutture edilizie fatiscenti o incompatibili che l'occupano, che vanno riorganizzati e restituiti all'uso pubblico, sia come soddisfacimento degli standards di verde richiesti dalla legge, sia come fattori importantissimi di valorizzazione del tessuto urbano e di attrazione della città di Marostica verso il territorio.

Il parco del Castello Superiore, da attrezzare con una agevole viabilità pedonale, spazi di sosta, opere di giardinaggio e di agricoltura speciale, animali e piante rare o locali di particolare valore, visuali panoramiche, spazi di gioco, attrezzature di svago e ristoro come chioschi, osterie, ecc., attrezzature per la cultura, le riunioni, sia nella zona di accesso (Carmini) che nel Castello Superiore, che nelle torri perimetrali.

Gli spazi verdi più importanti all'interno delle Mura, come l'Orto dei Tescari e l'area nel quadrante sud-ovest, da ripristinare e utilizzare come verde pubblico di quartiere.

L'Orto della Chiesa di S. Maria, da attrezzare in connessione con le previste attrezzature parrocchiali e scolastiche di nuova edificazione.

.....

praticabilità
ormativa e
procedurale

- Si è cercato di perseguire infine l'obiettivo della massima praticabilità possibile del piano : ben consci di quanto le difficoltà procedurali inibiscono la volontà e le necessità di intervento, senza trascurare la massima rigosità scientifica e la necessaria prudenza nel controllo degli interventi, si è studiata una articolazione del Piano in Unità sufficientemente agili per la formazione dei comparti e una Normativa, rigorosa ma di semplice applicazione, che fissa Unità per Unità gli interventi ammissibili a norma della legge 457/78, dando l'indicazione attraverso le griglie di stabilità dei punti rispetto ai quali deve orientarsi l'intervento stabilizzante, e che definisce le caratteristiche tipologiche degli interventi al fine della loro contestualizzazione.

Si consente in questo modo, attraverso il freno di un negativo individualismo estetico, la possibilità di una rapida e sicura procedura per la concessione edilizia.

Non si è voluto tuttavia impedire ogni intervento che, pur derogando dalle regole comuni, possa portare un contributo stabilizzante e inventivo: questi casi però dovranno essere assoggettati necessariamente a procedure di controllo più lente e articolate.

6.7.1 DIMENSIONAMENTO DEL PCS DI MAROSTICA

	N. vani utili	capacità insediativa teorica attuale abitanti	abitanti attuali	differenza
CASTELLO	1.395	1.255	780	+ 475
B. GIARA	942	848	594	+ 254
TOT. PCS	2.337	2.103	1.374	+ 729

Volumi con destinazione d'uso residenziale soggetti a demolizione (vani utili, 120 mc/vano)

CASTELLO - interno delle mura	mc. 24.733	206
- U.U. 12 esterno mura	mc. 25.971	216
TOT.	mc. 50.704	422
B. GIARA - U.U. 13 - B.Lorenzino	mc. 8.975	75
- U.U. 14 - V.G. Cecchin	mc. 6.833	57
TOT.	mc. 15.808	132
TOT. PCS	mc. 66.512	554

Volumi con destinazione d'uso non residenziale soggetti a demolizione
(magazzini, superfetazioni, attività produttive ...)

CASTELLO - interno delle mura	mc. 23.542	196
- U.U. 12 - esterno mura	mc. 10.392	87
TOT.	mc. 33.934	283
B. GIARA - U.U. 13 - B.Lorenzino	mc. 10.180	85
- U.U. 14 - V.G. Cecchin	mc. 6.760	57
TOT.	mc. 16.940	142
TOT. PCS	mc. 50.874	425
TOTALE VOLUMI DEMOLITI	mc. 117.386	979

Volumi di nuova edificazione (residenziale e non)

		Vani
CASTELLO - interno delle mura	mc. 24.404	203
B. GIARA - residenziali U.U. 13-14	mc. 53.012	442
TOT.	mc. 77.416	645
- non residenziali U.U.13 (Patronato S. Maria- Convento)	mc. 15.533	129
TOTALE VOLUMI EDIFICATI	mc. 92.949	774

FORNITURA TOTALE DI STANDARDS

	Tot. vani utili esistenti	Tot. vani utili res. demoliti	Tot. vani utili res. edificati	Tot. vani utili PCS	Capacità insediativa teorica PCS abitanti
CASTELLO	1.395	422	203	1.176	1.058
B. GIARA	942	132	442	1.252	1.127
TOT. PCS	2.337	554	645	2.428	2.185

ESIGENZA DI STANDARDS mq.

	Scuole	attrezzature collettive	verde	Park
CASTELLO	4.761	4.232	15.870	3.703
B. GIARA	5.071	4.508	16.905	3.944
TOT. PCS	9.832	8.740	32.775	7.647
	extra PCS	in PCS	extra PCS	in PCS
CASTELLO mq. -	5.440	+ 2.300	- 15.000	+ 8.500
TOT. IN PCS	--	7.136	3.135	12.731
	Extra PCS			
B. GIARA mq. -	2.671	---	---	---
TOT. IN PCS	1.721	3.904	14.662	3.416
TOTALE ESIGENZA STANDARDS	NEL PCS mq.			
	1.721	11.040	17.775	16.147

DOTAZIONE mq. STANDARDS NEL PCS

	Scuole	Attrezzature collettive	verde	Park
CASTELLO				
Esistenti	648	8.140	2.041	3.827
Previsti				
<u>Scuole: si eliminano le esistenti</u> ---				
<u>Attrezzature collettive: si recupera anche l'attuale scuola G.Cecchin</u>		648		
<u>Verde: si eliminano i giardinetti fuori porta Bassano, U.U. 12</u>			-2.041	
- area via Rialto U.U. 5 (ex Tescari)			+3.900	
- area via S. Marco U.U. 11			+ 975	
<hr/>				
<u>Park: si eliminano i park attualmen- te esistenti</u>				- 3.827
si recuperano:				
- in Piazza Castello U.U. 1			+ 1.800	
- in Via S. Antonio U.U. 3			+ 1.200	
- Fosse lato sud est U.U. 12			+ 3.000	
- Fosse lato sud ovest U.U. 12			+ 3.000	
- Fosse lato ovest U.U. 12			+ 2.250	
- Via Vajenti U.U. 10			+ 815	
- Piazzetta Cairoli U.U. 11			+ 275	
- Via S. Marco U.U. 11			+ 1.000	
<hr/>				
TOTALE CASTELLO	---	8.788	4.875	13.340

DOTAZIONE mq. STANDARDS NEL PCS

	Scuole	Attrezzature Collettive	verde	Park
BORGIO GIARA				
Esistenti	732	1.038	---	---
<hr/>				
Previsti				
Scuole: nuova Scuola Materna				
S. Maria U.U.13	+ 2.400			
<hr/>				
<u>Attrezzature collettive:</u>				
- attrezzature S. Maria U.U.13		+ 6.120		
- Convento		+ 5.013		
<hr/>				
<u>Verde:</u>				
Via Campo Marzio U.U.13			+ 1.870	
Via G. Cecchin sud U.U.14			+ 1.584	
Via P. Quarello U.U.14			+ 3.156	
Via G. Cecchin nord U.U. 14			+ 4.655	
Longhella			+ 4.700	
<hr/>				
<u>Park:</u>				
Via B. Lorenzino U.U.13				+ 650
Via C. Marzio U.U.13				+ 650
Convento U.U.13				+ 850
P.zza Ortigara U.U.14				+ 293
Via G. Cecchin sud U.U. 14				+ 248
Via P. Quarello U.U. 14				+ 388
Via G. Cecchin nord U.U.14				+ 285
<hr/>				
TOTALE BORGIO GIARA	3.132	12.171	16.965	3.364
<hr/>				
TOTALE PCS	3.132	20.959	21.840	16.704
<hr/>				

6.8 PREVISIONI DI SPESA

COMPUTO MEIRICO

A	AREA SOGGETTA AD ESPROPRIO	mq.	38.117
	a - fabbricati destinati a demolizione, <u>da</u> <u>eseguire a stralci</u>	mc.	24.000
B	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
	a - strade carrabili	mq.	5.545
	- percorsi pedonali selciati	mq.	3.740
	- alberature lungo marciapiedi e parcheggi	ml.	1.700
	b - parcheggi	mq.	13.000
	c - fognature:		
	- da \emptyset 20	ml.	62
	- da \emptyset 30	ml.	208
	- da \emptyset 40	ml.	50
	- pozzetti di ispezione	n.	10
	- pozzetti stradali	n.	70
	d - rete di distribuzione dell'acquedotto	ml.	800
	e - rete di distribuzione dell'energia elet- trica:		
	- tubo da \emptyset 10	ml.	1.250
	- superficie di incidenza	mq.	125
	- rete di distribuzione del gas	ml.	876
	- rete di distribuzione del telefono in cavo sotterraneo	ml.	1.250
	f - rete di illuminazione pubblica:		
	- puntilluce normali	n.	57
	- punti luce speciali alle confluenze	n.	7
	g - verde pubblico attrezzato e campi di gioco	mq.	6.350
C	OPERE DI CARATTERE GENERALE		
	- spianamenti	mq.	16.000

COMPUTO ESTIMATIVO

A - Acquisto del terreno riguardante il P.C.S. (operazione da eseguirsi mediante esproprio)			
	mq.	38.117 15.000	571.755.000
a - acquisto fabbricati destinati a demolizione da eseguire a stralci			
	mc.	24.000 100.000	2.400.000.000
B - Opere di urbanizzazione primaria			
a - strade carrabili ed aree di rispetto asfaltate compreso ogni onere per la formazione del sottofondo, delle massicciate in tout-venant:			
	mq.	5.545 13.500	74.857.500
- percorsi pedonali selciati compreso ogni onere per la formazione del sottofondo, delle massicciate in tout-venant:			
	mq.	3.740 17.000	63.580.000
- posa di alberi di alto fusto, siepi, formazione di aiuole lungo i marciapiedi, le strade di accesso, ecc...			
	ml.	1.700 12.000	20.400.000
b - parcheggi eseguiti da pavimentazione portante che consenta la crescita dell'erba, costituita da elementi grigliati di calcestruzzo vibrocompresso delle dimensioni di cm. 50x50, altezza cm. 12 con fori passanti, posti in opera accostati su letto di sabbia fina, per-			

fettamente livellata, spessore cm.5
 compreso riempimento dei fori e delle
 scanalature con terra vegetale
 vagliata; seminagione con miscuglio
 erboso ed annaffiatura a pioggia fino
 alla crescita dell'erba

mq. 13.000 43.000 559.000.000

c - condotte di fognatura costituenti una
 rete principale lungo le strade, con
 raccordi costruita con elementi pre-
 fabbricati in cemento speciale rotovi-
 brato e dotati di fondelli

Ø 20	ml.	62	8.000	496.000
Ø 30	ml.	208	10.000	2.080.000
Ø 40	ml.	50	13.000	650.000

- pozzetti di ispezione ogni 50 m. con
 sezione di almeno 100x100 cm.

n. 10 75.000 750.000

- pozzetti sifonati stradali con cadi-
 toie in ghisa:

n. 70 120.000 8.400.000

d - rete di distribuzione dell'acquedotto
 Consorziale con tubi di sezione idonea,
 idranti antincendio, valvole e quanto
 altro necessario

ml. 800 14.000 11.200.000

e - rete di distribuzione dell'energia elet-
 trica con tubi di sezione Ø 10 cm. per
 il passaggio del cavo, interrati per al-
 meno 50 cm.

ml. 1.250 6.000 7.500.000

- contributo per le cabine di trasforma-
 zione allacciate in cavo:

mq. 125 800 100.000

preparazione per gli scavi per la distribuzione del gas la cui rete è a carico, per convenzione, della Società appaltante:

	ml.	876	3.000	2.628.000
- Fornitura e posa in opera di tubi Ø 10 cm. pozzetti, ecc. per il passaggio dei cavi del telefono in cavo sotterraneo:	ml.	1.250	4.500	5.625.000
f - illuminazione pubblica costituita da pali alt. 9 m. in ferro sagomati, collegamenti in cavo, armature in pressofusione di alluminio lampade a vapore di mercurio, quadri di comando completi di interruttori crepuscolari, relé di reinserizione, ecc.				
- punti luce normali a vapori di mercurio	n.	57	420.000	23.940.000
- punti luce a vapori di sodio ad alta pressione alti 13 m.	n.	7	980.000	6.860.000
g - costruzione di zone di verde pubblico attrezzato e campi gioco	mq.	6.350	6.500	41.275.000
TOIALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	lit.			3.801.096.500
				=====

C - Opere di carattere generale

- spianamento del terreno sulla superficie interessata alla edificazione:

mq. 16.000 1.500 24.000.000

TOTALE OPERE DI CARATTERE GENERALE

24.000.000

RIEPILOGO DEI COSTI

A - Acquisto del terreno riguardante il P.C.S.	lit.	571.755.000
a - Acquisto fabbricati destinati a demolizione da eseguire a stralci	lit.	2.400.000.000
B - Opere di urbanizzazione primaria	lit.	829.341.500
C - Opere di carattere generale	lit.	24.000.000
- Imprevisti del 10%	lit.	82.934.150
- Spese tecniche 7%	lit.	58.053.905
- Arrotondamento	lit.	<u>3.915.445</u>
COSIO TOTALE DEL P.C.S.	lit.	3.970.000.000

COSTI UNITARI

Costo totale del P.C.S.	lit.	3.970.000.000
Superficie totale dell'area	mq.	351.375

COSIO GENERALE UNITARIO ARROIONDATO lit/mq.

11.300

COMPUIO METRICO ESTIMATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI INIERRATI

1 Scavo di sbancamento eseguito con mezzo meccanico a larghe zone fino ad una profondità massima di m. 3.50 dal piano di campagna	mc. 20.369	4.500	91.660.500
2 Compenso per lo sgombero del materiale di scavo fino allo scarico in cava di deposito, compreso l'indennizzo della cava, da applicarsi alla cubatura di scavo e per la parte effettivamente allontanata, escluso ogni aumento di volume dall'originario.	mc. 20.369	2.500	50.922.500
3 Conglomerato di cemento tipo 325 a q.li 1.5 per mc. di impasto confezionato secondo le norme gettato in opera per sottofondazioni (magrone)	mc. 390	55.000	21.450.000
4 Conglomerato cementizio in opera per fondazioni armate e semiarmate (battoli, plinti, travi rovesce, platee, basamenti semplici di media grandezza) confezionato con mc. 0.400 di sabbia e mc. 0.800 di ghiaietto per mc. di impasto, gettato con l'impiego di casseri compresi nel prezzo, escluso il ferro d'armatura a q.li 2.00 di cemento tipo 325.	mc. 1.175	68.000	79.900.000

- 5 Conglomerato cementizio in opera per mura-
ture sotterranee e di elevazione anche leg-
germente armato, confezionato con mc. 0.400
di sabbia e mc. 0.800 di ghiaietto per mc.
di impasto, gettato con l'impiego di casse-
ri compresi nel prezzo, escluso il ferro
d'armatura. a q.li 2.50 di cemento tipo 325.
- | | | | |
|--|---------|--------|------------|
| | mc. 350 | 95.000 | 33.250.000 |
|--|---------|--------|------------|
- 6 Conglomerato cementizio in opera per strut-
ture in cemento armato (pilastri, travi, so-
lette, ecc...) confezionato con mc. 0.400
di sabbia e mc. 0.800 di ghiaietto per mc.
di impasto, gettato con l'impiego di casse-
ri compresi nel prezzo, escluso il ferro di
armatura. a q.li 3.00 di cemento tipo 325.
- | | | | |
|--|-----------|---------|-------------|
| | mc. 1.050 | 140.000 | 147.000.000 |
|--|-----------|---------|-------------|
- 7 Sovraprezzo per getto di calcestruzzo a vi-
sta con l'impiego di casseformi (pannelli)
con superficie a contatto del getto e tratta-
mento degli stessi con disarmante di sicura
efficacia.
- | | | | |
|--|-----------|--------|------------|
| | mc. 1.050 | 10.000 | 10.500.000 |
|--|-----------|--------|------------|
- 8 Vespaio sotto i pavimenti in duro, in grosso
ghiaione o scaglie di pietrame, compresa si-
stemazione e costipazione del materiale misu-
rato in opera.
- | | | | |
|--|-----------|--------|------------|
| | mc. 4.190 | 10.500 | 43.995.000 |
|--|-----------|--------|------------|
- 9 Pavimento in battuto di cemento, costituito
da sottofondo in calcestruzzo a q.li 3.00 di
cemento tirato a staggia, spessore minimo cm.
10, successivo spolvero di miscela di cemento
e materiale inerte, lisciatura con macchina

livellatrice fino ad ottenere una superficie perfettamente piana e priva di asperità. Nel prezzo sono compresi i giunti di dilatazione a grandi riquadri, massimo 4.00 X 4.00, ricavati con il taglio a macchina del massello di calcestruzzo per una profondità di cm. 5 e sigillati con mastice bituminoso. Nel prezzo è compresa la fornitura e posa di rete elettrosaldata Ø 6.

mq. 8.400 16.000 134.400.000

10 Ferrotondino per cementi armati, in opera compresa piegatura, legatura, sfrido e posa; misurato per l'effettivo quantitativo prescritto ed impiegato. Ferro tipo FeB 44 K preventivati

Kg. 154.010 820 126.288.820

11 Ferro in profilati normali pieni e tubolari, lavorato per ringhiere, inferriate, griglie. In opera verniciato con una mano di minio puro e due mani di prodotto oleosintetico. Preventivati

Kg. 18.750 2.200 41.250.000

12 Copertura costituita da travi prefabbricate ad I h.0.75 poste in opera ad interasse di mt. 2.00 con sovrastante solaio a piastra dello spessore di cm. 5, elementi in polistirolo h. 20 cm. (elementi di alleggerimento); in opera su armatura rompitratta, riempimento degli interstizi in conglomerato di cemento a q.li 3.50 e sovrastante cappa solidale di conglomerato di cemento dello spessore minimo di

cm. 4 tirata a staggia. Nel prezzo è compresa l'armatura degli anelli di collegamento sui muri portanti e dei cordoli necessari nella mezzeria dei solai, della sezione a seconda della luce dei solai. La misura è all'esterno dei muri portanti. Portata utile Kg. 1000/mq., oltre i pesi permanenti. Luce mt. 16.00

mq. 9.405 33.000 310.365.000

13 Copertura impermeabile costituita da guaina, in opera con giunzioni saldate a caldo e sovrapposizione minima di cm. 15, previo uno strato iniziale ed uno di copertura di bitume steso a caldo. Misura per la effettiva superficie coperta compresi i risvolti. Guaina in bitume pressato a caldo dello spessore di mm. 4.

mq. 9.405 5.500 51.727.500

14 Apporto, stendimento e sistemazione in opera di terreno vegetale, spessore cm. 50 - 60

mq. 9.405 4.000 37.620.000

15 Tubi in cemento rotocompressi per condotte interrate, in opera previa formazione del piano di posa in massello continuo e rinforzo (fino ad un terzo del diametro del tubo) in conglomerato di cemento a q.li 2.00 di cemento per mc. di impasto, sigillatura dei giunti con malta di sabbia e cemento ed ogni altro accessorio, compreso nel prezzo scavo e rinterro ad opera finita.

ø 30 ml. 90 8.000 720.000
ø 50 ml. 490 11.500 5.635.000

16 Sovraprezzo per getto in conglomerato di cemento a q.li 2.00 per uno spessore minimo di cm. 20 della parte superiore delle tubazioni in cemento rotocompresso.

Ø 30	ml. 90	4.000	360.000
Ø 50	ml. 490	5.800	2.842.000

17 Pozzetti prefabbricati in conglomerato di cemento per la raccolta di acque di scarico, in opera completi di sigillo mobile di copertura, sigillatura con malta di sabbia e cemento e completi di innesti in plastica di raccordo con le tubazioni verticali e orizzontali. Nel prezzo è compreso lo scavo ed il rinterro ad opera finita.

a) misura interna cm. 40x40x40	n. 13	55.000	715.000
b) misura interna cm. 100x80x100	n. 28	87.000	2.436.000

18 Gradini in calcestruzzo su soletta in c.a. compensata a parte, con copertura in malta di sabbia e cemento a q.li 4.00, rullata, in opera appoggiati o incastrati a sbalzo sulle murature. Compreso nel prezzo il ferro tondino d'armatura necessario.

ml. 225	10.000	2.250.000
---------	--------	-----------

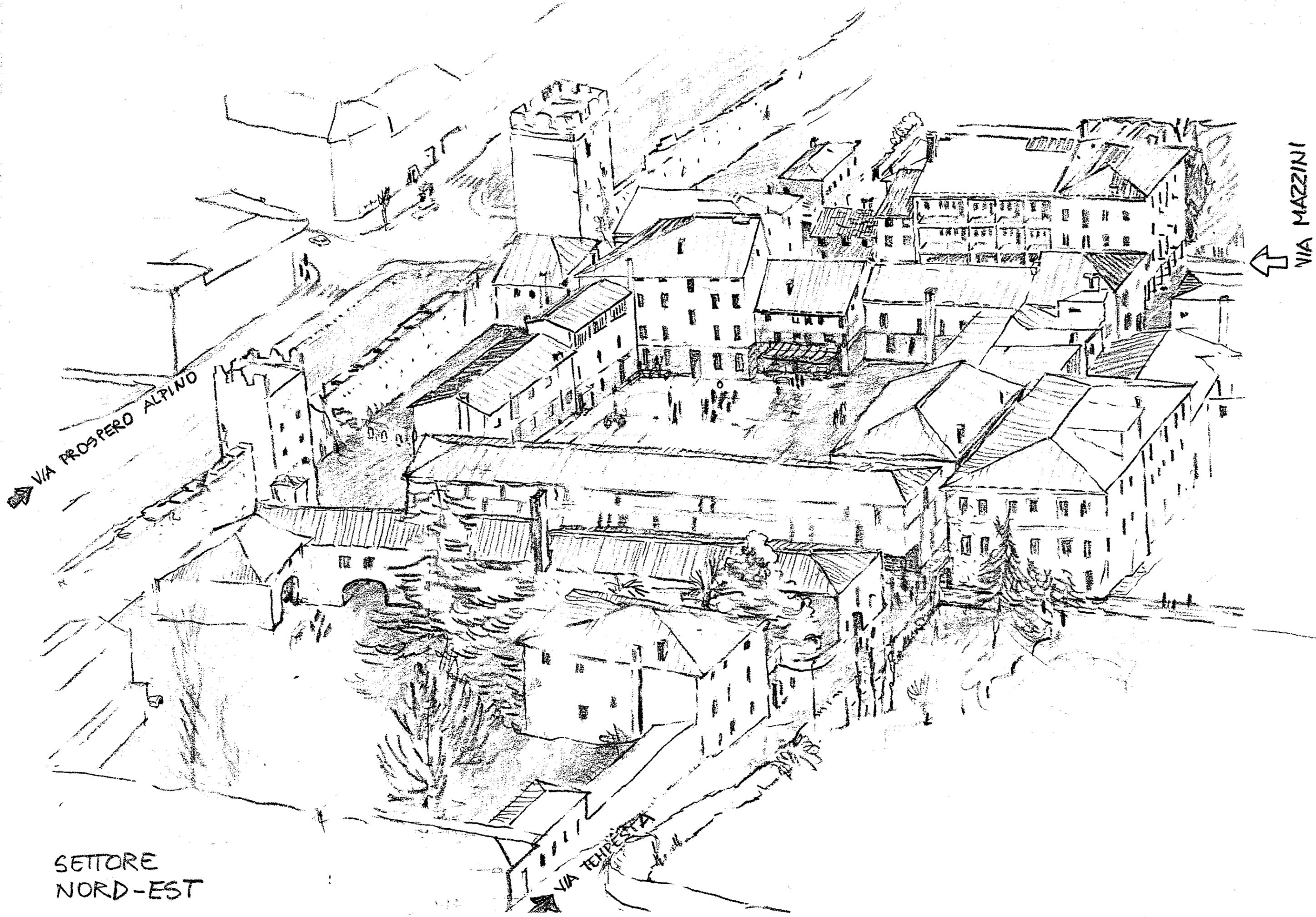
Sommano	lit.	1.195.287.320
---------	------	---------------

Imprevisti e spese tecniche 10%	lit.	119.528.732
---------------------------------	------	-------------

Arrotondamento	lit.	1.883.948
----------------	------	-----------

Costo totale per l'esecuzione dei parcheggi interrati	lit.	1.316.700.000
---	------	---------------

Costo totale arrotondato dei parcheggi interrati	lit. 1.316.700.000
Superficie dell'area interessata	mq. 9.405
COSTO UNITARIO ARROTONDATO	Lit/mq. 140.000



➔ VIA PROSPERO ALPINO

↖ VIA MAZZINI

➔ VIA TEMPESTA

SETTORE
NORD-EST

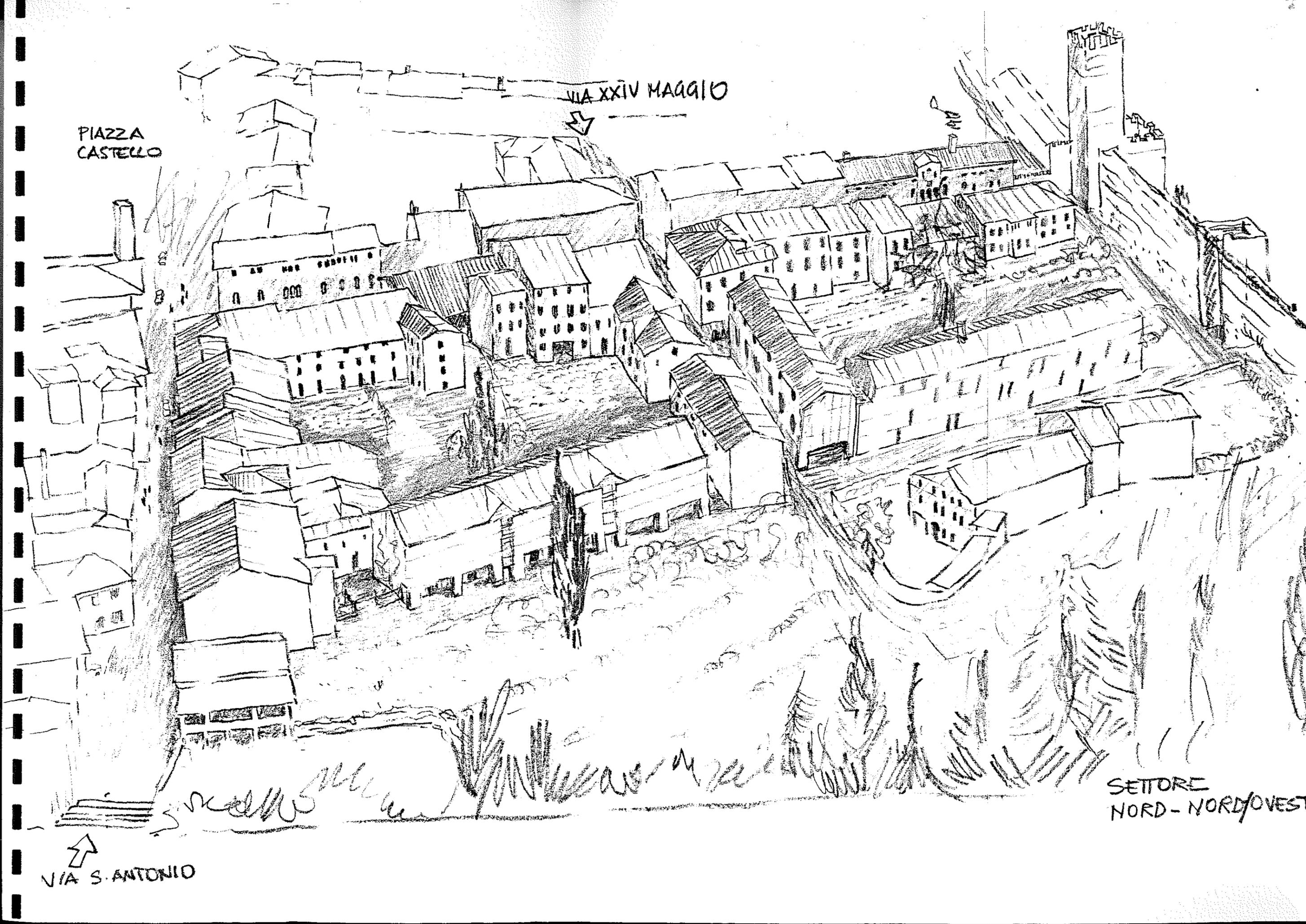
PIAZZA
CASTELLO

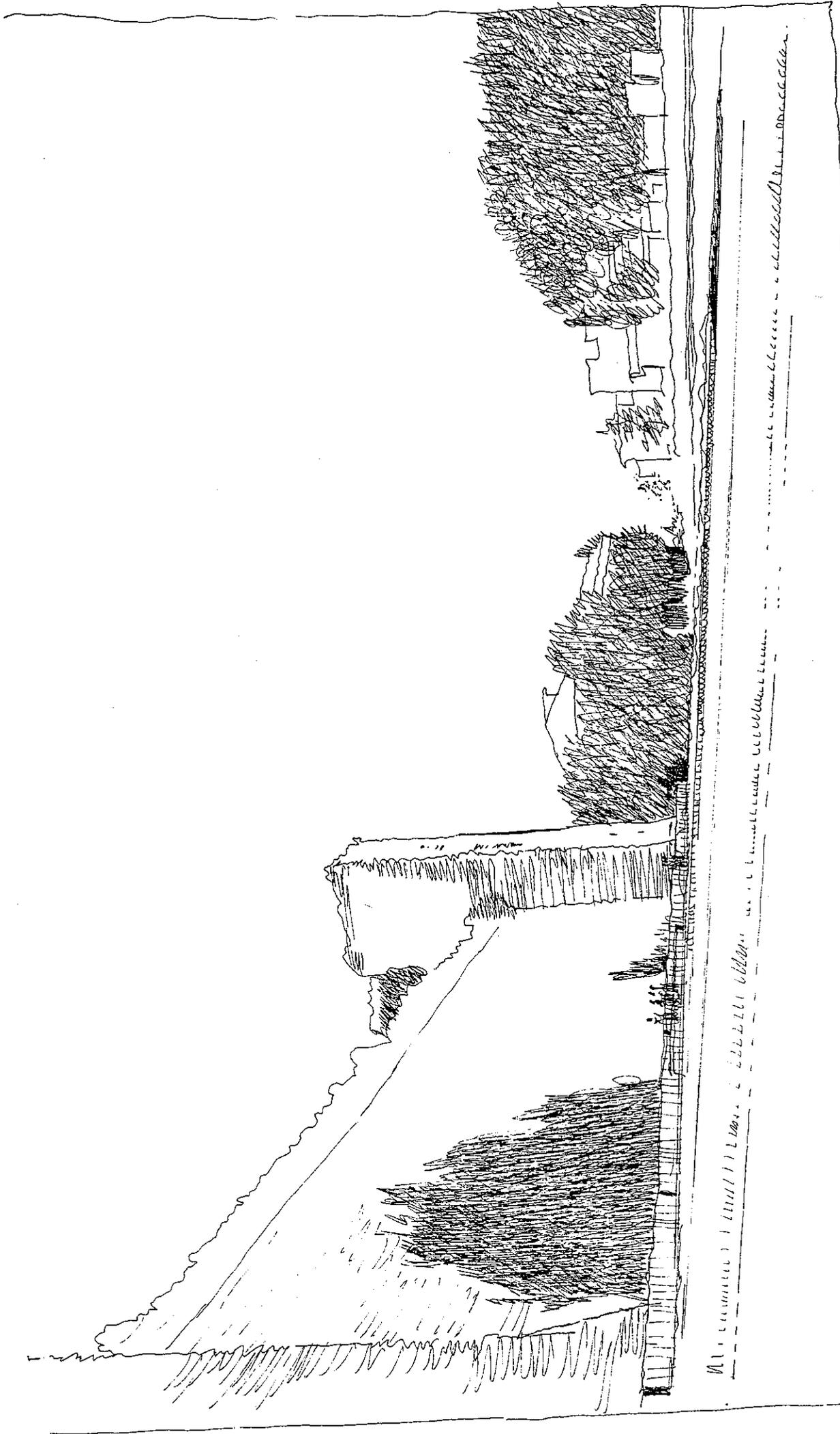
VIA XXIV MAGGIO



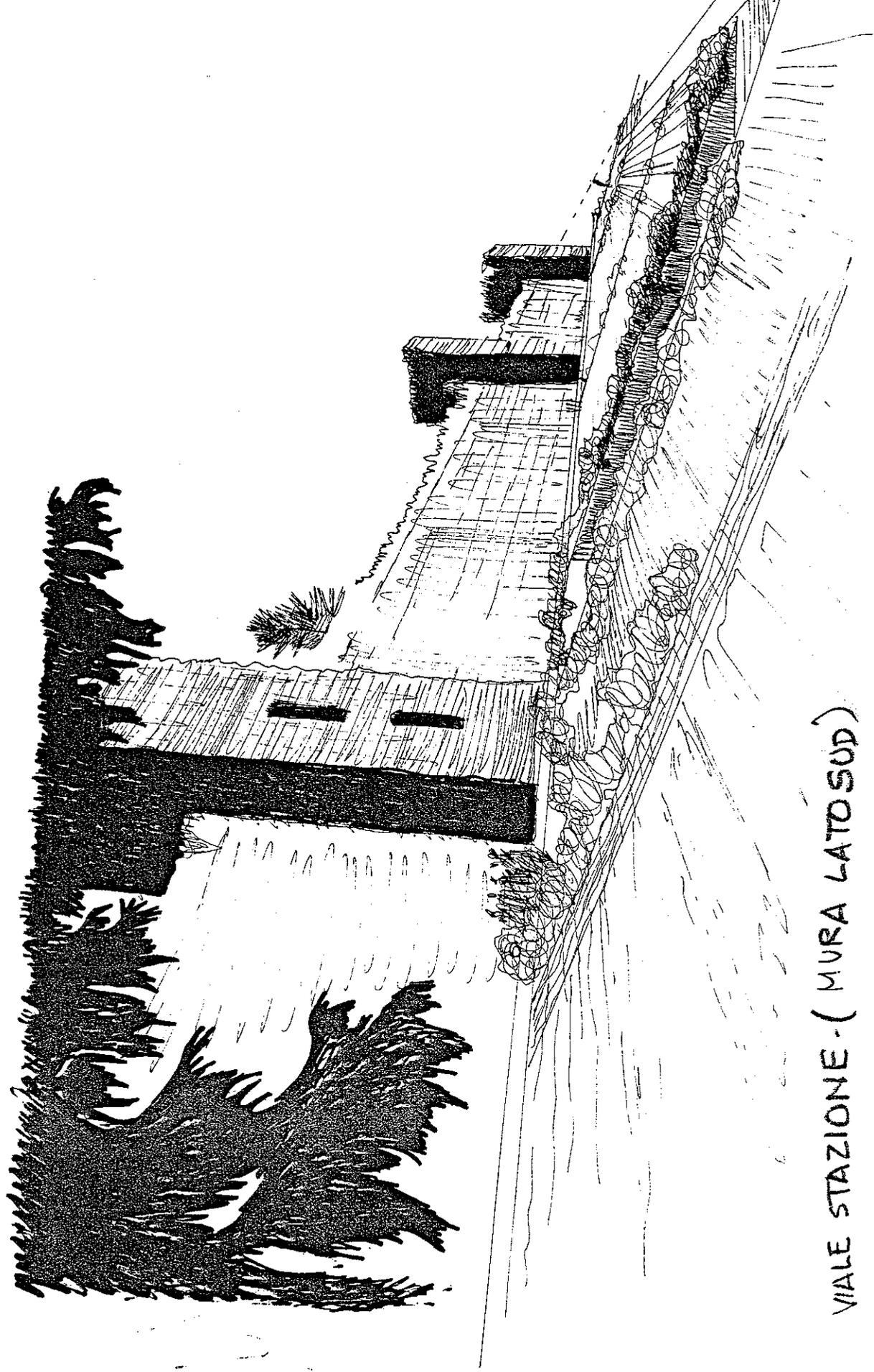
VIA S. ANTONIO

SETTORE
NORD-NORD/OVEST

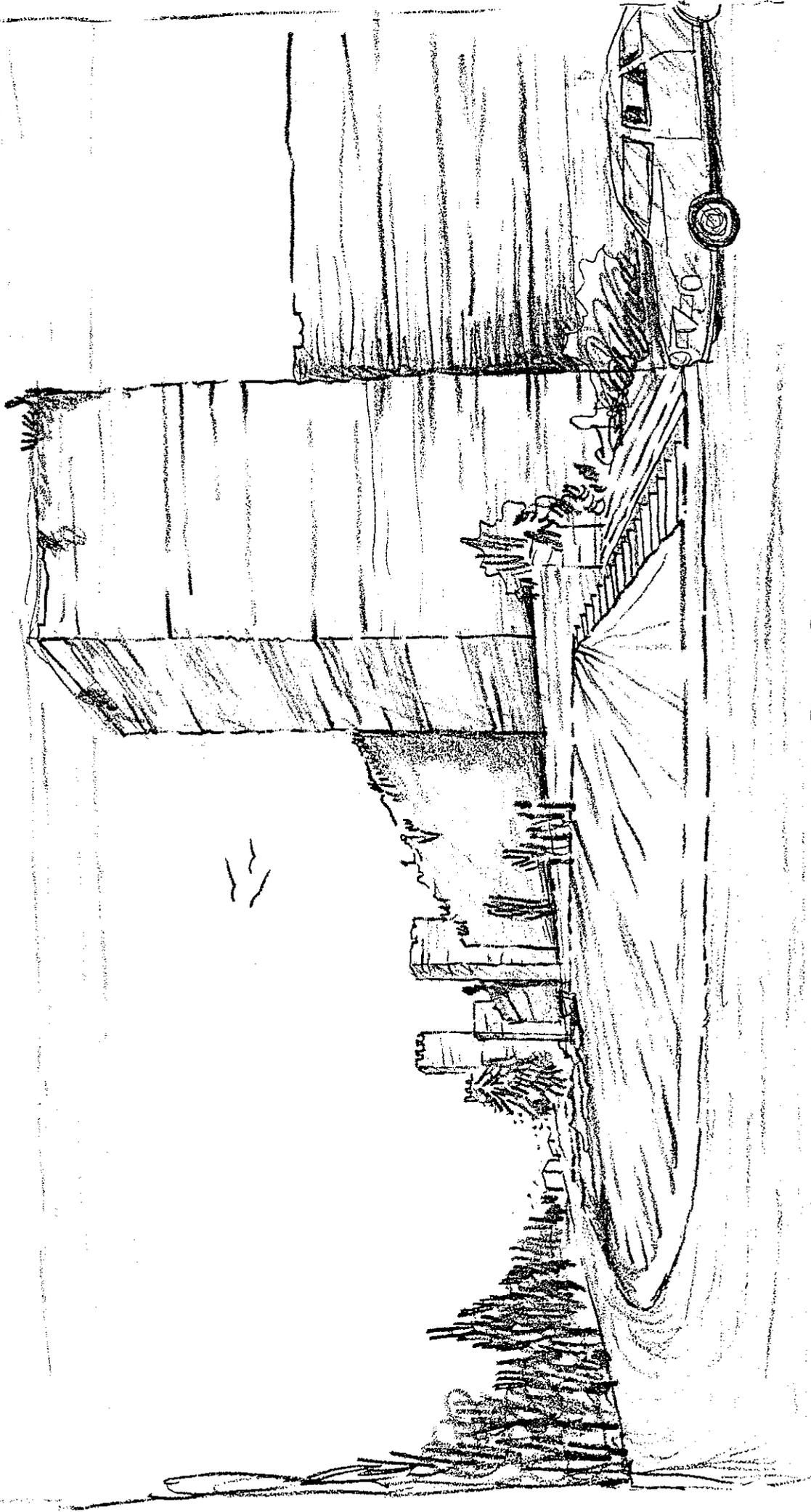




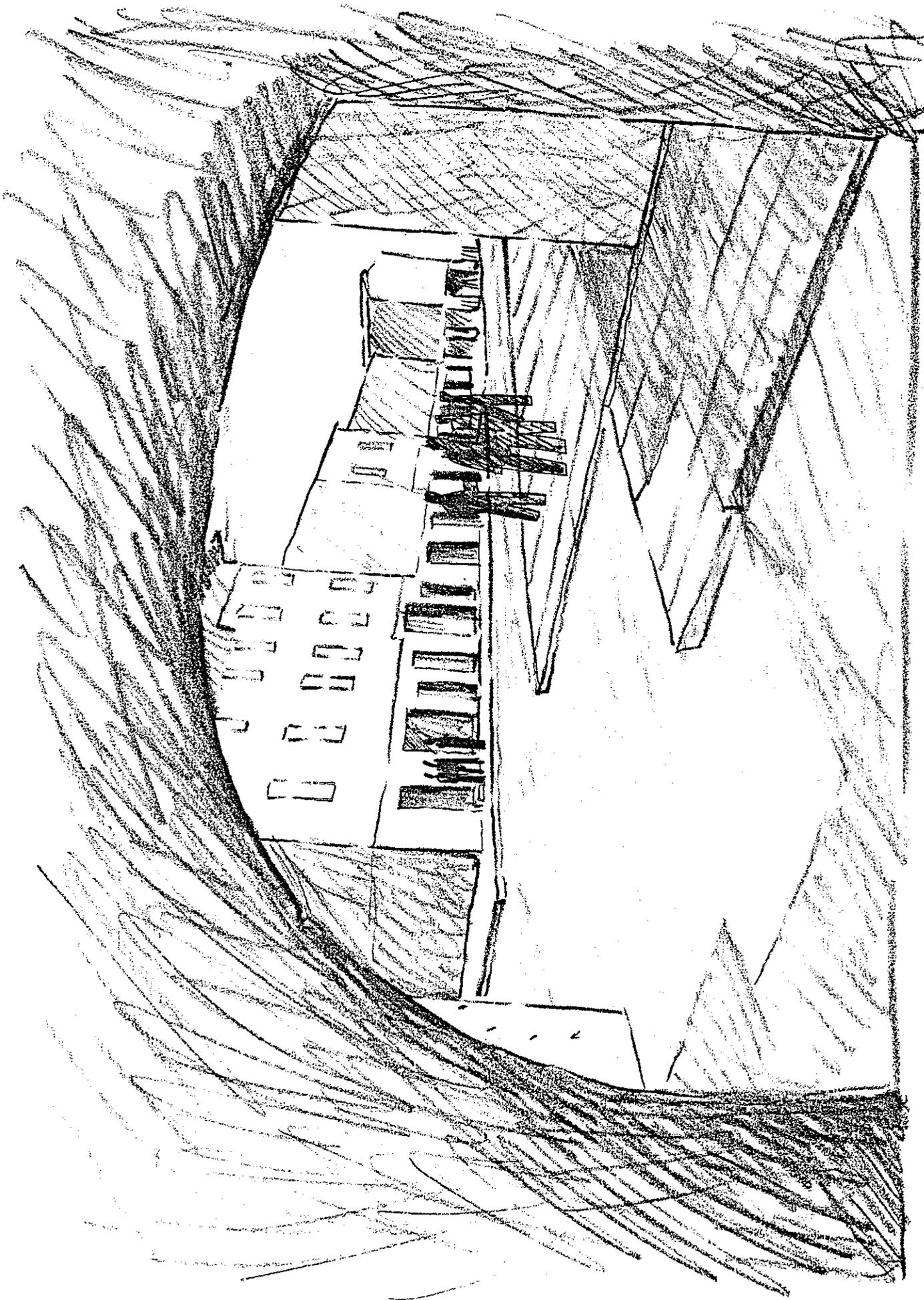
VIALE STAZIONE - INCROCIO VIA PIZZAHANO



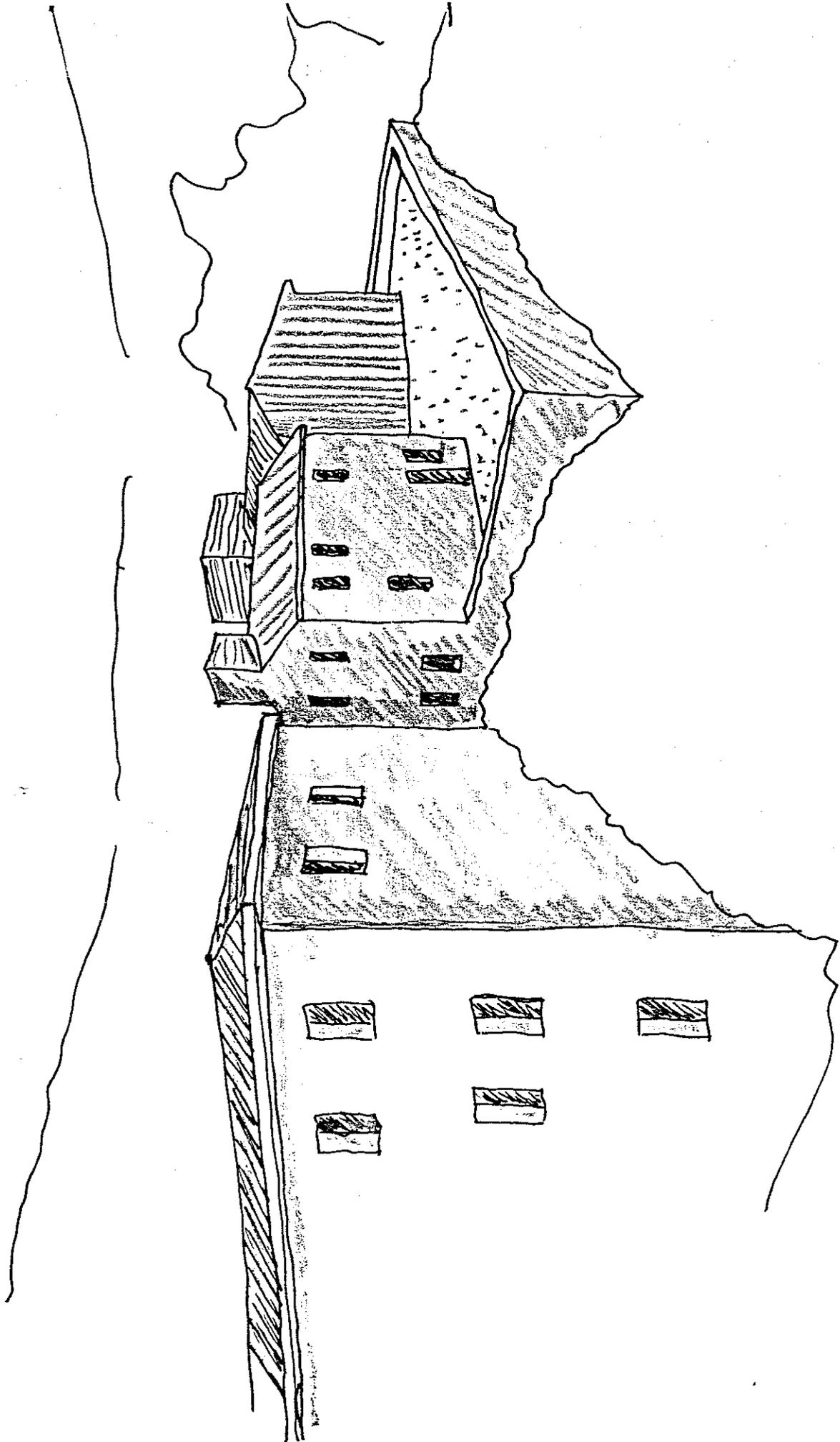
VIALE STAZIONE - (MURA LATO SUD)

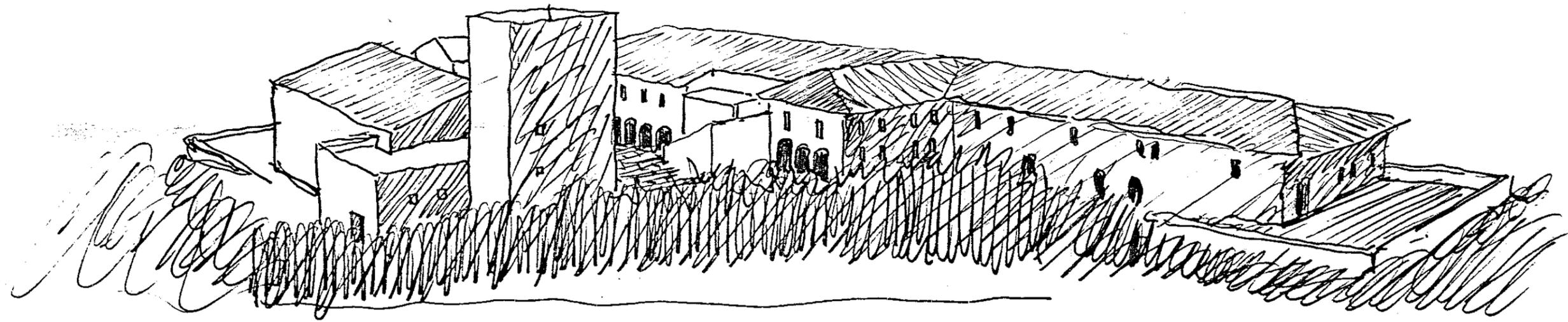


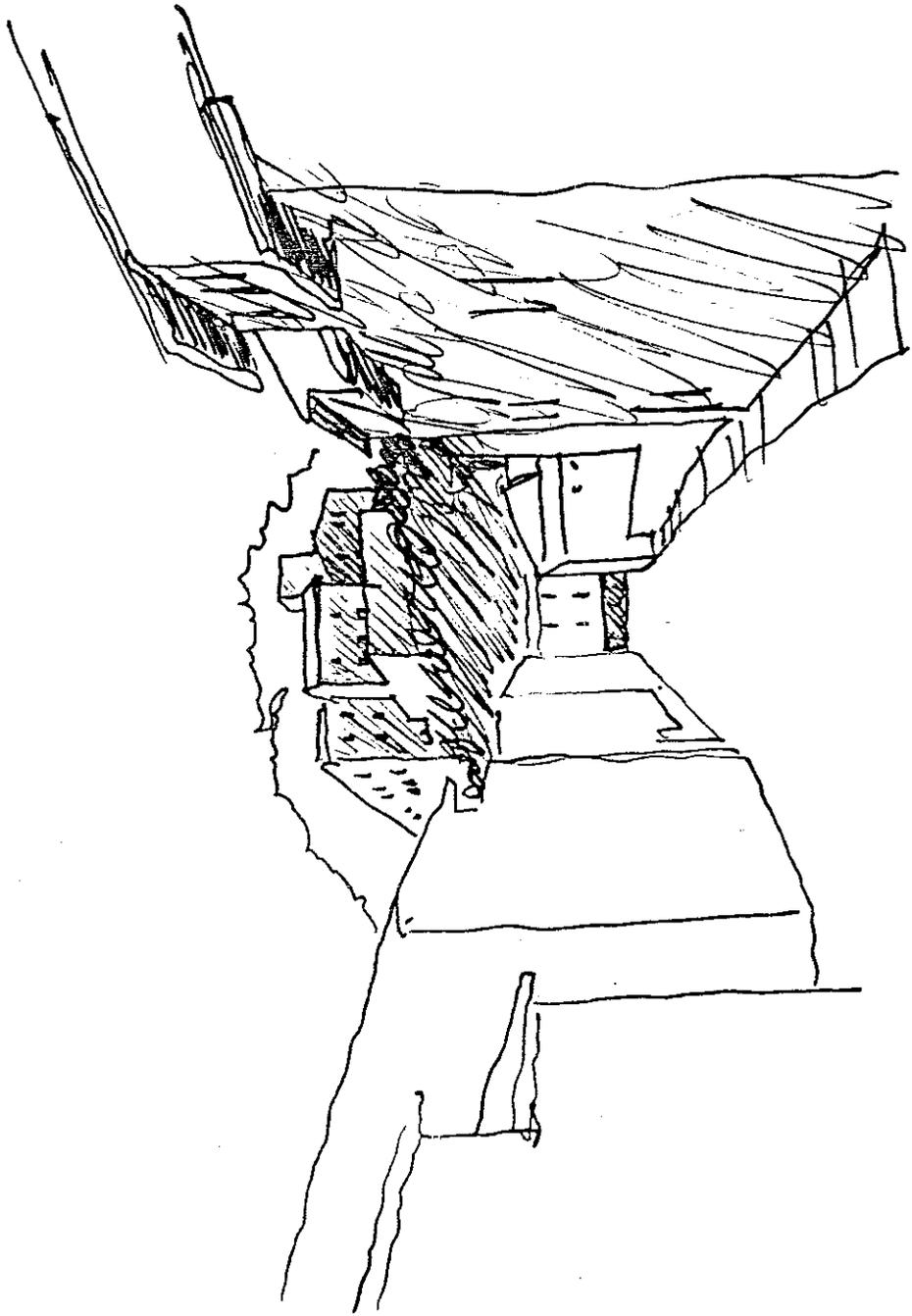
VIA PIZZAMANO - INCROCIO VIALE STAZIONE



PIAZZA ORTIGARA









ELENCO DEI MAPPALI SOGGETTI A ESPROPRIO

Sez. U	FG.7 Area Castello	Ditta	mq.
	33		
	47		
	48		
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	62		
	78		
	80		
	107		
	132		
	154		
	158		
	160		
	167		
	177		
	308		
	336		
	438		
	439		
	473		
	476		
	484		
Sez. U	FG.8 Area Borgo Giara		
mapp.		Ditta	mq.
	25		
	254		
	261		
	263		
	265		
	267		
	299		
	459		
	460		
	523		
	531		

ELENCO MAPPALI SOGGETTI A PROPOSTA DI VINCOLO

Sez. U FG. 7 Area Castello

Mapp.

Ditta

mq.

3

4

7

8

9

11

13

14

16

17

18

19

20

21

22

23

24

26

27

28

29

31

34

35

38

39

40

41

43

45

46

47

48

49

50

53

54

56

57

70

80

83

84

86

92

93

95

96

Sez. U FG. 7 Area Castello

mapp.	Ditta	mq.
99		
100		
107		
109		
113		
114		
115		
119		
126		
127		
129		
130		
134		
139		
140		
141		
145		
146		
147		
150		
154		
155		
166		
193		
200		
201		
202		
214		
215		
216		
224		
229		
240		
246		
248		
254		
255		
256		
257		
258		
259		
260		
261		
263		
281		
294		

Sez. U FG. 7 Area Castello

mapp.

Ditta

mq.

299

307

308

311

312

313

317

326

331

334

338

339

342

343

345

346

349

350

354

356

417

431

434

435

436

437

445

466

467

ELENCO MAPPALI SOGGETTI A PROPOSTA DI VINCOLO

Sez. U FG. 8 Area Borgo Giara

mapp.	Ditta	mq.
1		
106		
107		
110		
243		
244		
251		
252		
288		
290		
291		
300		
301		
311		
312		
318		
320		
326		
327		
328		
329		
336		
341		
345		
348		
353		
354		
357		
359		
362		
363		
372		
373		
376		
379		
382		
385		
388		
390		
394		
395		
399		
401		
402		
404		
405		
409		

Sez. U FG.8 Area Borgo GIara

mapp.	Ditta	mq.
410		
412		
413		
414		
415		
416		
417		
418		
419		
420		
431		
432		
433		
438		
439		
442		
445		
456		
463		
464		
474		
476		
478		
484		
488		
490		
491		
492		
493		
498		
500		
501		
516		
517		
519		
520		
580		
586		
587		
598		
610		
639		
703		
725		
727		
747		
756		
765		
824		
927		
932		

BIBLIOGRAFIA MAROSTICA:

MAROSTICA

- CANOVA - MANTESE: " I castelli Medievali del Vicentino",
Vicenza, 1979;
- F. SPAGNOLO: "Memorie storiche di Marostica" Vicenza 1868,
(Bologna 1973);
- A. CHECCHI: "Riconoscimento delle strutture insediative, agricole e
viarie del territorio di Padova Romana",
"Universo", 2/1979 Firenze
- A. BENETTI: "La colonizzazione romana di Marostica tra l'Astico, il
Brenta e l'Altopiano", in "IL Cimone", 1/2-1971
- A. BENETTI: "Perlina e la centuriazione dell'agro vicentino di
Marostica",
Verona, 1973
- M. CONSOLARO: "Religiosità e cultura locale nella storia dell'edilizia
sacra a Marostica",
Vicenza, 1979
- K. FANI "La città di Marostica. Analisi urbana e cartografica"
- AA.VV.: "Torri mura e castelli nella storia di Marostica"
Marostica, 1979
- G. MACCA': "Storia del territorio Vicentino",
Caldogno, 1812
- B. FRESCURA: "Marostica, pagine di memorie e di ideali",
Genova, 1923
- A. LORENZONI: "Marostica: la gemma del pedemonte Vicentino",
Milano, 1925

CENTRI STORICI

- CIARDINI - FALLINI: "L'analisi dei centri storici",
Roma, 1981
- CIARDINI - FALLINI: "I Centri Storici",
Milano, 1978
- CERVELLATI-SCANNAVINI: "Bologna: politica e metodologia del restauro dei
Centri Storici"
Bologna, 1973
- G. DE CARLO: "Urbino",
Padova, 1966
- AA.VV.: "La città di Padova",
Roma, 1970
- L. PICCINATO: "Urbanistica medievale"
Bari, 1978
- G. CANIGGIA: "Struttura dello spazio antropico"
Firenze, 1980
- AA.VV.: "I Centri Storici del Veneto",
Milano, 1979
- COMUNE DI VENEZIA: "I Piani particolareggiati del Centro Storico",
Venezia, 1976
- COMUNE DI VENEZIA: "I Piani di coordinamento di Campo Ruga, Seco Marina,
Paludo S. Antonio: interventi nel centro storico",
Venezia, 1980
- AA.VV.: "L'intervento pubblico nei centri storici",
numero speciale di "Edilizia Popolare",
- P. FANCELLI: "Schema di metodo per l'analisi dei centri antichi",
Roma, 1975
- AA.VV.: "Attorno ai piani regolatori delle città murate venete",
Asolo, 1973, (in particolare l'intervento di S. Los)
- L. BENEVOLO: "BRUGES/ Centri Storici", Parametro n. 38/luglio 1975
- PROVINCIA AUTONOMA
DI TRENTO: "Il recupero degli insediamenti storici come alternativa
allo spreco delle risorse. Ipotesi di un'area campione",
Trento, 1981

ASPETTI PRESTAZIONALI ED ENERGETICI

S. LOS - N. PULITZER: "L'architettura dell'evoluzione",
Bologna, 1977

AA.VV.: "Normativa Tecnica e industrializzazione dell'edilizia",
Bologna, 1979

AA.VV.: "Progettare nel processo edilizio",
Bologna, 1980

ZAMBELLI: "Sistema edilizio residenziale",
Milano, 1981

S. LOS: "La complessità dell'architettura bioclimatica",
in "Il nodo energia",
Bologna, 1980

S.LOS: "Progettazione bioclimatica e sistema urbano di spazi
pubblici, atti del 5° Seminario informativo del Sotto-
progetto RERE del PFE/CNR",
Milano, 1982

M. BERGAMO, S. LOS,
N. PULITZER: "Urbanistica energetica",
Trento, 1980

RALPH L. KNOWLES: "Energia e forma",
Padova, 1981

VICTOR OLGAY: "Progettare con il clima",
Padova, 1981

M. BERGAMO, S. LOS,
N. PULITZER: "Progettazione prestazionale del sistema urbano",
(Atti del Seminario promosso dal CTC, dalla Regione
Toscana e dalla facoltà di Architettura di Firenze,
in corso di stampa).