

COMUNE DI PONTE S.NICOLO'

ALLEGATO Dec 43/2001
ANNO 2001

(A)

VARIANTE AL P.R.G

PER LE ZONE "A" CENTRO STORICO

ai sensi delle L.R. n.80/'80

RELAZIONE TECNICA

Allegato alla delibera
del C.C n° 49 del 06.11.2001



RESPONSABILE DEL 3° SETTORE
USO ED ASSETTO DEL TERRITORIO

I TECNICI INCARICATI:
ARCH. LINO DE BATTISTI

ARCH. FILIPPO FLORESTA



IL SINDACO

IL SEGRETARIO

RELAZIONE TECNICA INERENTE LA VARIANTE AL P.R.G. PER IL CENTRO STORICO AI SENSI DELLA L.R. N. 80/80

La presente variante è disciplinata dalla L.R n. 80 del 31 maggio del 1980 "*Norme per la conservazione e il ripristino dei centri storici nel Veneto*". Le Norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. con l'art. 27 "*cenni storici sulla legge 80/80*", disciplinano parzialmente le aree individuate dal P.R.G. come centro storico, dedotte dall'atlante geografico dei centri storici.

Per una più corretta illustrazione ed interpretazione delle scelte progettuali di detta variante si esplicitano alcuni cenni storici sull'evoluzione storica di Ponte San Nicolò, in particolare dei tre nuclei (Ponte, Roncaiette, Rio) di cui la presente variante disciplina gli interventi.

Secondo il "Gloria" i luoghi corrispondenti al Comune di Ponte S. Nicolò erano abitati da tempo dai Romani, confermato dal ritrovamento di diversi cocci romani e resti di costruzioni. Esisteva una via romana da Padova a Codevigo che passava per Ponte S. Nicolò e Piove di Sacco, quindi anche questo territorio fu suddiviso dai romani secondo il criterio della centuriazione, ora poco evidenti anche a causa delle frequenti inondazioni del Bacchiglione che sconvolsero in parte il reticolo romano. Le opere di bonifica furono eseguite prima dai benedettini, successivamente dai Carraresi e dai signori di Padova che a partire dalla metà del 500 completarono le opere di irrigazione e di bonifica con la naturale evoluzione dell'assetto rurale. Le più rudimentali abitazioni dei contadini furono per lungo tempo i casoni (costruzioni a struttura lignea con coperture in canne palustri). Le susseguenti case rurali comprendevano in un unico fabbricato l'abitazione ed il rustico.

Ponte S. Nicolò rimase a lungo un esiguo agglomerato di case che gravitavano intorno al ponte, l'attuale assetto urbano risale per i fabbricati di antico impianto ai primi del novecento e la maggioranza degli immobili dopo la seconda guerra mondiale, dal catasto austriaco, napoleonico e dal nuovo catasto italiano, allegati in estratto alle presenti, si confermano le deduzioni sopracitate, ribadendo l'ipotesi che l'impianto urbano del centro storico attuale non è di antica origine nella sua conformazione edilizia-tipologica ma solo nella sua conformazione morfologica-planimetrica. In base a dette considerazioni i gradi di intervento scelti per il recupero della maggior parte degli edifici è la ristrutturazione edilizia, con conseguente possibilità di intervenire per consentire la fruibilità dell'assetto urbano.

Il capoluogo di Ponte S. Nicolò esisteva già intorno al 1200, prese il nome attuale quando nel 1228 venne costruito sul fiume un ponte di pietra, l'attuale chiesa fu iniziata nel 1898 e finita con la costruzione del campanile nel 1950. Nel 1913 fu inaugurato il nuovo ponte, nell'occasione furono distrutti gli antichi mulini sul fiume.

Da Ponte S. Nicolò proseguendo sull'argine destro del fiume si arriva a **Roncajette** che deve il suo nome al fatto che era luogo pieno di rovi e per poterlo coltivare fu necessario disboscare con strumenti di ferro detti "ronchi". La chiesa dedicata a S. Fidenzio è di ridotte dimensioni ed ha una configurazione settecentesca.

Rio prende il nome da un corso d'acqua che vi scorreva, esisteva fin dal 1234 e successivamente demolita la chiesa dedicata a S. Antonio abate, fu dichiarata parrocchia nel 1670.

Come già precedentemente illustrato i nuclei individuati oggetto della presente variante sono 3: il Capoluogo diviso in due porzioni, uno a Roncajette ed uno a Rio, come già sopraccitato il perimetro è stato confermato per due dei nuclei, mentre per un nucleo del capoluogo viene proposto un leggero ampliamento per includere alcuni fabbricati che per caratteristiche tipologiche ed ambientali sono simili a quelli insistenti all'interno del centro storico, si è ritenuto pertanto di includerli per poterli normalizzare uniformemente.

E' stata eseguita l'analisi di tutti i manufatti, mediante schedatura dei singoli edifici e degli spazi scoperti privati e pubblici, nella sopraccitata scheda, dedotta dalla scheda B delle grafie unificate, sono stati messi in particolare evidenza gli stati di consistenza e manutentivi, oltre ad eventuali emergenze architettoniche o ambientali presenti. Questa analisi consente di redigere le tavole di analisi, che sono:

La tavola 04 (utilizzo delle aree scoperte) evidenzia la destinazione delle aree a cortile, giardino, ecc. ed evidenzia se rilevate emergenze ambientali di pregio; le tavole 05 (livelli e fronti commerciali) e 06 (stato di conservazione) evidenziano i piani ed i fronti commerciali esistenti e lo stato di conservazione: buono, mediocre, scadente del manufatto stesso, mentre la tavola 07 (profili) consente una lettura altimetrica dei profili lungo le strade principali.

Come già precedentemente citato ed in conformità a quanto stabilito dalla L.R. n. 80/80 gli obiettivi preposti sono la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio edilizio, con la definizione di interventi ammissibili che corrispondano ai diversi caratteri

architettonici degli edifici, con la individuazione di alcune aree per nuove costruzioni definendo tipologia, caratteri, impianto ed organizzazione degli spazi scoperti in sintonia con le caratteristiche tipologiche e ambientali della zona. Con le finalità di risolvere l'esigenza di maggiore disponibilità residenziale e commerciate, di una maggiore dotazione di servizi, di una migliore organizzazione del tessuto urbano e di una riqualificazione delle aree libere ed abbandonate.

Conformemente a quanto sopraccitato gli edifici con le relative aree scoperte con caratteristiche costruttive e tipologiche simili vengono individuate in unità minime di intervento e di progettazione unitaria, si attua mediante concessioni edilizie dirette nel rispetto delle prescrizioni contenute negli elaborati di progetto che sono:

La tavola 08 (classificazione dei gradi di protezione) individuerà le categorie d'intervento ammesse per ciascuna unità edilizia con riferimento alla classificazione degli edifici secondo gradi di protezione che sono di seguito sinteticamente elencati ed illustrati:

GRADO 1- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono consentiti tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

GRADO 2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA AMPLIAMENTO

Sono consentiti tutti gli interventi atti a mantenere parte degli elementi principali esterni ed interni, con modifica parziale dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle preesistenze ambientali oltre che alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione. Non sono consentiti ampliamenti di volume.

GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono consentiti tutti gli interventi atti a mantenere parte degli elementi principali esterni, con modifica dell'impianto, dei fori, degli elementi costitutivi, in modo da adeguare l'edificio alle diverse necessità di uso ed agli eventuali cambiamenti di destinazione. Sono consentiti gli ampliamenti di volume forfetari e quelli atti ad allineare le linee di gronda e di colmo-così come disciplinati negli elaborati grafici e nel repertorio normativo.

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA GLOBALE CON AMPLIAMENTO

Sono consentiti tutti gli interventi necessari a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente. La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze. Sono compresi inoltre gli interventi di demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche di materiali, a quello preesistente. L'ampliamento intende un aumento di volume il cui limite è fissato dal repertorio normativo, dai profili di progetto e dal numero di livelli di progetto.

GRADO 5 - NUOVA COSTRUZIONE

La nuova costruzione è l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto fuori terra. Detto volume è fissato dal repertorio normativo, e dalle tavole di progetto.

GRADO 6 – DEMOLIZIONE

Sono consentiti gli interventi necessari ad eliminare le strutture esistenti con adeguamento delle aree alle destinazioni di cui alla presente variante al P.R.G.

Come già citato il piano si attua mediante il rilascio da parte del Responsabile della Concessione Edilizia per ogni **unità minima d'intervento o di progettazione unitaria**.

Tutte le unità edilizie ricadenti all'interno **dell'unità minima di intervento** dovranno essere oggetto di un progetto unitario mediante interventi in forma individuale ai sensi dell'art. 77 della L.R. n. 61/85 o, nei casi previsti e consentiti dalla legge con la costituzione di un consorzio di comparto ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 61/85. Si è cercato, nel limite dei rapporti tipologici ed ambientali di individuare le unità minime di intervento con le proprietà, tale da agevolare gli interventi, consentendo contemporaneamente degli interventi organici ed unitari nel loro complesso tipologico esterno con l'attuazione medesima.

Potranno altresì essere rilasciate Concessioni edilizie o autorizzazioni per stralci funzionali purché inquadrati in una **progettazione unitaria**. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dall'art. 31 della L. 457/78 lettera a) - b), potranno essere autorizzati anche per le singole unità edilizie in deroga alle prescrizioni che norma le unità minime di intervento e di progettazione unitaria.

La superficie e la volumetria consentita è determinata in base alle tavv. 08 e 10, al repertorio normativo (elencazione per ogni unità minima di intervento e di progettazione unitaria dei volumi in progetto, in ampliamento, delle altezze ammissibili ecc.) e ai profili di progetto conteggiati ai sensi del Regolamento Edilizio e alle norme tecniche di attuazione del P.RG. vigente.

Le nuove costruzioni ed gli ampliamenti dovranno sorgere entro i sedimi di progetto (ingombro massimo di edificazione) e sono vincolati per allineamenti verso lo spazio pubblico, mentre i profili sono vincolati per le altezze massime che dovranno rispettare le linee di gronda dei fabbricati limitrofi, così come indicato nella tavola n. 11, anche se difformi alle altezze massime di *progetto* indicate nel repertorio normativo. L'obiettivo proposto è di consentire ampliamenti possibili in relazione allo stato tipologico / ambientale del manufatto e della superficie scoperta a disposizione. Detti ampliamenti possono andare in deroga alla distanza dai confini fino a ml. 1.50, se previsti come interventi puntuali, in quanto insistenti all'interno del centro storico e disciplinati come tali, conseguentemente normati dal codice civile. Nei fabbricati prospicienti Via Roma, che non hanno caratteristiche tipologiche tali da essere conservati integralmente o parzialmente, sono state previste sopraelevazioni fino ad un massimo di altezza di ml.8,00. Questo per consentire l'adeguamento dell'altezza al piano terreno per usi commerciali, la creazione di un secondo piano mansardato, ricreando la tipologia del palazzetto, con conseguente possibilità di costruire un portico al piano terreno che possa dare continuità prospettica e fruibilità commerciale a detta cortina di edifici. Mentre per gli interventi previsti come nuove costruzioni l'altezza è definita in ml. 7,00.

Sono individuate inoltre le aree destinate ai servizi pubblici o di uso pubblico (marciapiedi, parcheggi, verde), le disposizioni grafiche relative al disegno urbano, forma e ubicazione a detti spazi pubblici, o di uso pubblico, potranno essere affinati e variati in sede di progettazione esecutiva delle opere stesse, ferme restando le quantità previste dalla presente Variante e le

indicazioni generali tese a predisporre adeguate precauzioni per la realizzazione del/e fasi successive. Gli ampliamenti prospettati sono principalmente da considerarsi come adeguamenti igienici sanitari o adeguamenti alle normali necessità di fruibilità dei manufatti stessi, non possono, per tali motivi, essere calcolati nuovi abitanti teorici, tali da considerare l'ipotesi di un nuovo dimensionamento degli standard primari (verde e parcheggio), già dimensionati in eccesso nel vigente P.RG., anche in considerazione dei ridotti spazi scoperti disponibili in dette aree, ad esclusione del nucleo di Roncaiette che è stato previsto un nuovo parcheggio in prossimità della chiesa.

E' concessa per tutte le unità edilizie per le quali non siano state previste ampliamenti evidenziati nel repertorio o nei grafici di progetto, un incremento volumetrico pari al 15% dei volumi esistenti con massimo forfetario di 150 mc., per adeguamenti igienico - sanitari, o per accessori o impianti tecnologici funzionali degli edifici esistenti con esclusione degli edifici con grado di protezione 1 e 2.

Gli immobili possono avere trasformazioni a destinazione residenziale, direzionale e commerciale. La realizzazione di esercizi commerciali, per una superficie non superiore a mq. 250, dovranno essere ricavati preferibilmente lungo i fronti commerciali indicati nella tav. n.10, , in osservanza con la normativa vigente, con particolare riferimento agli standard di aree per servizi che potranno essere monetizzati nel caso in cui non potessero essere materialmente ricavati.

E' allegato inoltre un quaderno tecnico le cui indicazioni vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti del/e aree comunali, si tratta di caratteristiche costruttive che vengono consigliate per gli interventi, caratteristiche diverse da quelle indicate sono ammesse qualora sia dimostrato un corretto inserimento nell'ambiente circostante.

Dette note hanno lo scopo di indirizzare il progettista e l'istruttore tecnico comunale circa i criteri ai quali attenersi con riferimento ai singoli gradi di protezione elencati nelle N. T.A. della variante per il centro Storico al fine di uniformare, per quanto possibile, l'applicazione della norma, scoraggiando quindi interpretazioni "fantasiose" ma favorendo "letture" proprie del sentire comune che mirano sostanzialmente al recupero

edilizio di tutto l'esistente, anche, in alcuni casi, con "volute forzature" dirette unicamente a risolvere situazioni di estremo degrado e quindi di sicuro abbandono di beni che comunque costituiscono parte del prezioso patrimonio del Centro storico.

ELENCO ELABORATI

Gli elaborati che illustrano i contenuti e dettano le norme del Piano in Variante al P.RG. in base alla Legge Regionale n. 80/80 sono:

-RELAZIONE TECNICA

allegato: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

-SCHEDE DI RILEVAMENTO STATO DI FATTO

-REPERTORIO NORMATIVO

-NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

-QUADERNO TECNICO

STATO DI FATTO

Tav. 01 : ESTRATTI P.RG. - AFG - CATASTALI

Tav. 02: TAVOLA COMPARATIVA VIGENTE - VARIANTE

Tav. 03: UNITA' DI RILEVAMENTO

Tav. 04: UTILIZZAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

Tav. 05: LIVELLI E FRONTI COMMERCIALI

Tav. 06: STATO DI CONSERVAZIONE

Tav. 07: PROFILI

STATO DI PROGETTO

Tav. 08: CLASSIFICAZIONE DEI GRADI DI PROTEZIONE

Tav. 09: UNITA' MINIME DI INTERVENTO E DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Tav. 10: LIVELLI E FRONTI COMMERCIALI

Tav. 11 : PROFILI

Tav. 12: NUOVO ASSETTO URBANISTICO E STANDARDS URBANISTICI

AGGIORNAMENTO DIMENSIONAMENTO ABITANTI TEORICI INSEDIABILI

La presente variante al P.RG. per il centro storico ha l'obiettivo prioritario di incentivare l'utilizzo ed il recupero dei volumi e del patrimonio edilizio esistente, prevede inoltre la costruzione di nuovi volumi, alcuni dei quali possono essere considerati come adeguamenti igienici-sanitari o funzionali ad una normale fruizione residenziale degli immobili esistenti: accessori abitativi pertinenziali, adeguamenti alle altezze interne minime di legge, piccoli ampliamenti funzionali agli insediati esistenti. Detti nuovi volumi sono stati previsti ed inseriti nel repertorio normativo per consentire una progettualità puntuale complessiva ed organica del tessuto urbano esistente, non incidono però nell'aumento degli abitanti teorici insediabili, pertanto di seguito vengono elencati e contabilizzati isoli volumi che effettivamente porteranno ad un aumento reale degli alloggi e dei residenti.

Si fa presente inoltre che in particolar modo nel Capoluogo di Ponte il piano prevede delle sopraelevazioni per consentire l'edificazione di un terzo livello fuori terra mansardato, questo per incentivare l'utilizzo dei piani terra anche a destinazioni diverse dalla residenza con l'inserimento anche di percorsi pedonali coperti, conseguentemente l'obiettivo è quello di riconvertire l'utilizzo dei piani terra trasferendo la residenza nel nuovo piano superiore.

PONTE 1

Unità n.	1 volume in progetto (ampliamento - demolizione)	mc. 2090
	<u>4</u>	<u>mc. 210</u>
	<u>5</u>	<u>mc. 60</u>
	<u>6</u>	<u>mc. 255</u>
	<u>7</u>	<u>mc 130</u>
	<u>8</u>	<u>mc 320</u>
	<u>11</u>	<u>mc 250</u>
	<u>12</u>	<u>mc 777</u>
	<u>16</u>	<u>mc 185</u>
	<u>17</u>	<u>mc 750</u>
	<u>18</u>	<u>mc 670</u>
	<u>19</u>	<u>mc 2829</u>
	<u>22</u>	<u>mc 50</u>
	<u>27</u>	<u>mc 442</u>
	<u>32 (destinazione prevalente di interesse comune)</u>	<u>mc 2244</u>
	TOTALE	mc. 11262

PONTE 2

Unità n.	<u>33 volume in progetto (ampliamento - demolizione)</u>	mc. 700
	<u>35</u>	mc. 491
	<u>36</u>	mc. 180
	TOTALE	mc. 1371

RONCAJETTE

Unità n.	<u>38 volume in progetto (ampliamento - demolizione)</u>	mc. 252
	<u>39</u>	mc. 105
	<u>40</u>	mc. 60
	<u>43</u>	mc. 100
	<u>46</u>	mc 443
	<u>47</u>	mc 100
	<u>52</u>	mc 150
	<u>57</u>	mc 130
	<u>58</u>	mc 50
	TOTALE	mc. 1390

RIO

Unità n.	<u>62 volume in progetto (ampliamento - demolizione)</u>	mc. 300
	<u>63</u>	mc. 186
	<u>64</u>	mc. 42
	<u>66</u>	mc 50
	<u>67</u>	mc 150
	<u>69</u>	mc 180
	<u>74 (destinazione prevalente di interesse comune)</u>	mc 443
	<u>83</u>	mc 551
	TOTALE	mc. 1902

TOTALE NUOVI VOLUMI MC.15925

NUOVI ABITANTI TEORICI INSEDIABILI mc.15925 :mc.150/ab. = ab. N. 106

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI

Nella frazione di Roncajette il Piano prevede una nuova area a parcheggio di mq. 173.

Nelle altre frazioni e nel Capoluogo le nuove aree a servizi previste sono, per la loro localizzazione e dimensione, non idonee per essere computate al fine del dimensionamento globale. Le aree a .

servizi previste dalla presente variante e dal vigente P.R.G. sono sufficienti a soddisfare i minimi di legge previsti dall'art. 25 della loR. n.61/85, in quanto il P.R.G. vigente è stato dimensionato per quanto attiene alle aree adibite a servizi per un totale di residenti insediabili teorici di n. 14.092. Il tutto desunto dalla verifica del dimensionamento delle aree per i servizi eseguita nell'ultima variante al P.R.G., in cui dette aree soddisfano abbondantemente i minimi di legge di mq. 37,77 per abitante rispetto ai mq. 27 previsti per legge.

Sono soddisfatti in eccesso anche per singole tipologie di attrezzature:

- istruzione 5,14 > 4,5
- attrezzature collettive 7,00 > 4,5
- verde attrezzato 21,91 > 15,0
- parcheggi 3,71 > 3,5

Da questa analisi risulta evidente che gli standard previsti dal Piano vigente e dalla presente variante soddisfano gli incrementi derivanti dai nuovi abitanti teorici insediabili del Centro Storico.