



Comune di Vigodarzere
Provincia di Padova

Modifiche normative da introdurre conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni poste sull'elaborato normativo "B-2.1 Variante 8 al Piano degli Interventi -Norme Tecniche Operative" adottato con DCC n. 2 del 23.01.2023

OSSERVAZIONE N. 3 prot. n. 4291/2023 del 31.03.2023

TESTO ADOTTATO

ART. 8 - Z.T.O. A1

EDIFICI ISOLATI O COMPLESSI EDIFICATI DI GRANDE VALORE STORICO-AMBIENTALE-MONUMENTALE.

In queste zone sono inclusi gli edifici caratterizzati da particolari valori sotto i profili storico-ambientale e/o monumentale e vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti o ricadenti nelle norme riportate nel D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Gli interventi edilizi ammessi con le presenti norme tecniche di attuazione e riportati in appresso, sono limitati da eventuali norme più restrittive previste per ogni singolo edificio nello specifico Decreto Ministeriale di vincolo.

1. Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi devono essere attuati con mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a. Manutenzione ordinaria
- b. restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;
- c. restauro o ripristino degli ambienti interni;
- d. ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;
- e. conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;
- f. consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;
- g. inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e stilistici dell'immobile;
- h. restauro o ripristino degli spazi scoperti
- i. nuove costruzioni nei limiti di cui al successivo punto 2.

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i grandi valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità sopraindicate.

2. Indici e prescrizioni.

In questa zona non sono ammesse, in via generale, nuove costruzioni.

Sono consentiti, previo preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali, interventi di nuova costruzione compatibili con i grandi valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante quali:

- a. strutture per la chiusura di spazi coperti, ma aperti (portici, logge e porticati), attraverso l'utilizzo di materiali non invasivi e che non compromettano in alcun modo il complesso tutelato;
- b. vasche d'acqua, piscine, fontane e peschiere sempre in sintonia e senza compromettere il complesso tutelato, le pertinenze e lo spazio aperto circostante.

Nell'area verde di pertinenza dell'edificio dovranno essere messe a dimora alberature tipiche del luogo con il criterio del mascheramento o con quello dell'apertura di coni visuali, secondo le indicazioni e le prescrizioni ed i suggerimenti che la Soprintendenza ai Beni Culturali impartirà.

3. Destinazioni d'uso ammesse.

Oltre la residenza sono permesse alcune destinazioni compatibili, quali studi professionali e ambienti destinati alle attività culturali, locali con destinazione turistico-ricettiva e artigianato artistico e di servizi, previo nulla osta della competente Soprintendenza. Sarà permesso il cambio di destinazione d'uso nei volumi classificati come dipendenza o annessi, o in origine realizzati come tali, quando fosse possibile, in tal modo, il recupero dell'edificio.

Le destinazioni d'uso devono comunque mostrare assoluta compatibilità con quelle dell'edificio principale.

Sono consentite solo le seguenti destinazioni d'uso che possono essere attuate anche mediante la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente ai locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande legate agli spazi espositivi anche di carattere permanente e ad attività artistiche, culturali e sociali;
- turistico ricettiva;
- artigianale, limitatamente all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- servizi pubblici e servizi di interesse generale di primario interesse per la collettività, destinati ad attività sociali, assistenziali, culturali ricreative e ricettive.

Sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:

- attività direzionali comprese nuove succursali, agenzie o filiali bancarie e assicurative;

- magazzini o depositi all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 250 (duecentocinquanta).
- attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;
- attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti.

Le nuove attività ricettive-alberghiere devono garantire spazi vincolati a parcheggio privato, reperibili al di fuori del bene architettonico tutelato, nella misura di un posto macchina per ogni tre camere;

4. Prescrizioni particolari.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio (classificabile attraverso l'analisi dello stato di fatto da effettuarsi con il piano attuativo), non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e delle parti decorative.

5. Prescrizioni particolari e specifiche per il complesso Monumentale noto come "Certosa di Vigodarzere" e per le aree e gli spazi esterni pertinenti.

Il recupero del complesso si dovrà realizzare nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e le qui seguenti prescrizioni:

- a) L'intervento dovrà essere preceduto da una attenta analisi storica, una indagine diagnostica sull'intero compendio tutelato e sviluppato un adeguato percorso conoscitivo.
- b) Tenuto conto della particolare sensibilità storico, culturale, architettonica e paesaggistica del complesso monumentale, il procedimento tecnico amministrativo dovrà essere volto al coinvolgimento contestuale degli enti preposti alla tutela del bene anche attraverso apposita conferenza di servizi e il titolo abilitativo dovrà prevedere la sottoscrizione di apposita convenzione che regolamenti l'utilizzo di eventuali spazi a destinazione pubblica.
- c) Utilizzo dei volumi, principali e annessi, anche attraverso la chiusura degli spazi coperti, ma aperti (portici, logge e porticati) nei limiti e prescrizioni che verranno dettate dalla Soprintendenza;
- d) Riscoperta e riproposizione dei valori originali del complesso monumentale attraverso un intervento integrale di restauro filologico, sia conservativo che propositivo, privilegiando l'eliminazione di quelle superfetazioni che hanno determinato un impoverimento strutturale e monumentale dell'opera;
- e) Riqualficazione delle vaste aree di pertinenza che vanno intese come elementi inscindibili di un'unità monumentale-ambientale di altissimo valore;
- f) Destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente punto 3
- g) Aree e spazi esterni al complesso monumentale potrà essere integrato a seguito di un progetto che ne preveda l'utilizzo per attività sportivo-ricreative, a numero limitato di spettatori, quali le equestri, con le minime strutture necessarie alle attività medesime da realizzarsi vicino ai fabbricati;
- h) La zona di tutela del complesso monumentale, definita nelle planimetrie come zona a vincolo ambientale e paesaggistico, si estende a tutte le unità insediative di interesse storico-architettonico e ambientale e le aree di pertinenza storicamente connesse ed è inedificabile, con esclusione di quanto previsto al punto c) e g).
- i) Le aree a parcheggio a servizio delle attività previste, oltre alla dotazione a parcheggio pertinenziale privato prevista dalla vigente normativa e collegata alle destinazioni d'uso o alle destinazioni d'uso prevalenti, dovranno presentare una ulteriore superficie ad uso pubblico pari ad almeno il 40% della superficie lorda complessiva utilizzata anche su più piani.
- j) Sarà permessa l'installazione di strutture provvisorie per spettacoli all'aperto e simili, a carattere temporaneo, a distanza anche minore a 100 m dall'edificio Certosa e a 150 m dall'unghia inferiore arginale del Brenta

fhkjhfskjhffdf : testo da stralciare

PROPOSTA TESTO DA APPROVARE

ART. 8 - Z.T.O. A1

EDIFICI ISOLATI O COMPLESSI EDIFICATI DI GRANDE VALORE STORICO-AMBIENTALE-MONUMENTALE.

In queste zone sono inclusi gli edifici caratterizzati da particolari valori sotto i profili storico-ambientale e/o monumentale e vincolati dalla Soprintendenza ai Monumenti o ricadenti nelle norme riportate nel D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Gli interventi edilizi ammessi con le presenti norme tecniche di attuazione e riportati in appresso, sono limitati da eventuali norme più restrittive previste per ogni singolo edificio nello specifico Decreto Ministeriale di vincolo.

1. Interventi edilizi ammessi

Gli interventi edilizi devono essere attuati con mediante una o più delle seguenti modalità di intervento:

- a. Manutenzione ordinaria
- b. restauro o ripristino di parti ed elementi esterni;
- c. restauro o ripristino degli ambienti interni;
- d. ricostruzione filologica di parti crollate o demolite;
- e. conservazione o ripristino dei caratteri distributivi di valore culturale;
- f. consolidamento o sostituzione di parti non recuperabili senza modificare la posizione o le quote delle murature portanti interne ed esterne, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto il cui manto di copertura deve essere ripristinato con materiale adeguato al carattere dell'edificio;
- g. inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali alla funzionalità dell'edificio nel rispetto dei caratteri architettonici, costruttivi, decorativi e stilistici dell'immobile;
- h. restauro o ripristino degli spazi scoperti
- i. nuove costruzioni nei limiti di cui al successivo punto 2.

Sono consentite modifiche alla utilizzazione in atto e modifiche al numero e alle dimensioni delle unità immobiliari, purché tali modifiche siano compatibili con i grandi valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante e nel rispetto delle modalità sopraindicate.

2. Indici e prescrizioni.

In questa zona non sono ammesse, in via generale, nuove costruzioni.

Sono consentiti, previo preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali, interventi di nuova costruzione compatibili con i grandi valori culturali dell'edificio, dell'ambiente circostante quali:

- a. strutture per la chiusura di spazi coperti, ma aperti (portici, logge e porticati), attraverso l'utilizzo di materiali non invasivi e che non compromettano in alcun modo il complesso tutelato;
- b. vasche d'acqua, piscine, fontane e peschiere sempre in sintonia e senza compromettere il complesso tutelato, le pertinenze e lo spazio aperto circostante.

Nell'area verde di pertinenza dell'edificio dovranno essere messe a dimora alberature tipiche del luogo con il criterio del mascheramento o con quello dell'apertura di con visuali, secondo le indicazioni e le prescrizioni ed i suggerimenti che la Soprintendenza ai Beni Culturali impartirà.

3. Destinazioni d'uso ammesse.

Oltre la residenza sono permesse alcune destinazioni compatibili, quali studi professionali e ambienti destinati alle attività culturali, locali con destinazione turistico-ricettiva e artigianato artistico e di servizi, previo nulla osta della competente Soprintendenza. Sarà permesso il cambio di destinazione d'uso nei volumi classificati come dipendenza o annessi, o in origine realizzati come tali, quando fosse possibile, in tal modo, il recupero dell'edificio.

Le destinazioni d'uso devono comunque mostrare assoluta compatibilità con quelle dell'edificio principale.

Sono consentite solo le seguenti destinazioni d'uso che possono essere attuate anche mediante la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente ai locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande legate agli spazi espositivi anche di carattere permanente e ad attività artistiche, culturali e sociali;
- turistico ricettiva;
- artigianale, limitatamente all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- servizi pubblici e servizi di interesse generale di primario interesse per la collettività, destinati ad attività sociali, assistenziali, culturali ricreative e ricettive.

Sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:

- **attività riferite a nuove succursali, agenzie o filiali bancarie e assicurative; sono ammesse le attività direzionali;**
- magazzini o depositi all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 250 (duecentocinquanta).
- attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti;

- attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti.

Le nuove attività ricettive-alberghiere devono garantire spazi vincolati a parcheggio privato, reperibili al di fuori del bene architettonico tutelato, nella misura di un posto macchina per ogni tre camere;

4. Prescrizioni particolari.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio (classificabile attraverso l'analisi dello stato di fatto da effettuarsi con il piano attuativo), non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale ma anche alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici-decorativi; debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e delle parti decorative.

5. Prescrizioni particolari e specifiche per il complesso Monumentale noto come "**Certosa di Vigodarzere**" e per le aree e gli spazi esterni pertinenti.

Il recupero del complesso si dovrà realizzare nel rispetto delle indicazioni sopra riportate e le qui seguenti prescrizioni:

- a) L'intervento dovrà essere preceduto da una attenta analisi storica, una indagine diagnostica sull'intero compendio tutelato e sviluppato un adeguato percorso conoscitivo.
- b) Tenuto conto della particolare sensibilità storico, culturale, architettonica e paesaggistica del complesso monumentale, il procedimento tecnico amministrativo dovrà essere volto al coinvolgimento contestuale degli enti preposti alla tutela del bene anche attraverso apposita conferenza di servizi e il titolo abilitativo dovrà prevedere la sottoscrizione di apposita convenzione che regolamenti l'utilizzo di eventuali spazi a destinazione pubblica.
- c) Utilizzo dei volumi, principali e annessi, anche attraverso la chiusura degli spazi coperti, ma aperti (portici, logge e porticati) nei limiti e prescrizioni che verranno dettate dalla Soprintendenza;
- d) Riscoperta e riproposizione dei valori originali del complesso monumentale attraverso un intervento integrale di restauro filologico, sia conservativo che propositivo, privilegiando l'eliminazione di quelle superfetazioni che hanno determinato un impoverimento strutturale e monumentale dell'opera;
- e) Riqualficazione delle vaste aree di pertinenza che vanno intese come elementi inscindibili di un'unità monumentale-ambientale di altissimo valore;
- f) Destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al precedente punto 3
- g) Aree e spazi esterni al complesso monumentale potrà essere integrato a seguito di un progetto che ne preveda l'utilizzo per attività sportivo-ricreative, a numero limitato di spettatori, quali le equestri, con le minime strutture necessarie alle attività medesime da realizzarsi vicino ai fabbricati;
- h) La zona di tutela del complesso monumentale, definita nelle planimetrie come zona a vincolo ambientale e paesaggistico, si estende a tutte le unità insediative di interesse storico-architettonico e ambientale e le aree di pertinenza storicamente connesse ed è inedificabile, con esclusione di quanto previsto al punto c) e g).
- i) Le aree a parcheggio a servizio delle attività previste, oltre alla dotazione a parcheggio pertinenziale privato prevista dalla vigente normativa e collegata alle destinazioni d'uso o alle destinazioni d'uso prevalenti, dovranno presentare una ulteriore superficie ad uso pubblico pari ad almeno il 40% della superficie lorda complessiva utilizzata anche su più piani.
- j) Sarà permessa l'installazione di strutture provvisorie per spettacoli all'aperto e simili, a carattere temporaneo, a distanza anche minore a 100 m dall'edificio Certosa e a 150 m dall'unghia inferiore arginale del Brenta

fhkjhfskjhffdf : testo proposto in approvazione

OSSERVAZIONE N. 8 prot. n. 4333/2023 del 03.04.2023

TESTO ADOTTATO

ART 14 - Z.T.O. C2

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI DI TIPOLOGIA ESSENZIALMENTE RESIDENZIALE

(... *omissis*)

ZONA DI VIGODARZERE –

(... *omissis*)

Comparto C2/14

Il comparto è suddiviso nei sottocomparti A e B; quest'ultimo coincide con la Z.T.O. F3/A13.

Ai fini edificatori concorre il solo sottocomparto A della superficie di circa mq. 2.411, con esclusione della viabilità esistente.

Indici edificatori e parametri (oltre quelli delle "Indicazioni Generali")

a- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq 1,00
b- indice di copertura massima	mq/mq0.40
c- altezza massima e n. piani abitabili	ml. 7,00 e 2
d- massima lunghezza fronti	m 40.00
e- tipologia edilizia	libera
f- distanza dalle strade	≥ a mt. 7,50
g- distanza dai confini	≥ a mt. 5,00
h- lotto minimo	mq 600
i- aree per servizi e/o vincolate (come riportato nelle Prescrizioni Particolari)	
l- obbligo di realizzare, oltre quella eventuale di servizio interno, la viabilità generale compresa nel comparto e ubicata come da grafici.	

Prescrizioni particolari

Sono a carico del richiedente, e scomputabili pertanto come oneri di urbanizzazione, le opere da realizzare nell'area F3/A13 (che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale), l'allargamento della viabilità esistente al fine di adeguare la sede stradale (marciapiedi, sottoservizi), e la realizzazione dell'area a parcheggio individuate nella cartografia con la sigla "P", **oltre gli standard previsti per l'insediamento.**

(omississ...)

fhkjhfskjhffdf : testo da stralciare

PROPOSTA TESTO DA APPROVARE

ART 14 - Z.T.O. C2

PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI DI TIPOLOGIA ESSENZIALMENTE RESIDENZIALE

(...omississ)

ZONA DI VIGODARZERE –

(...omississ)

Comparto C2/14

Il comparto è suddiviso nei sottocomparti A e B; quest'ultimo coincide con la Z.T.O. F3/A13.

Ai fini edificatori concorre il solo sottocomparto A della superficie di circa mq. 2.411, con esclusione della viabilità esistente.

Indici edificatori e parametri (oltre quelli delle "Indicazioni Generali")

a- indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq 1,00
b- indice di copertura massima	mq/mq0.40
c- altezza massima e n. piani abitabili	ml. 7,00 e 2
d- massima lunghezza fronti	m 40.00
e- tipologia edilizia	libera
f- distanza dalle strade	≥ a mt. 7,50
g- distanza dai confini	≥ a mt. 5,00
h- lotto minimo	mq 600
i- aree per servizi e/o vincolate (come riportato nelle Prescrizioni Particolari)	
l- obbligo di realizzare, oltre quella eventuale di servizio interno, la viabilità generale compresa nel comparto e ubicata come da grafici.	

Prescrizioni particolari

Sono a carico del richiedente, e scomputabili pertanto come oneri di urbanizzazione, le opere da realizzare nell'area F3/A13 (che dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale), l'allargamento della viabilità esistente al fine di adeguare la sede stradale (marciapiedi, sottoservizi), e la realizzazione dell'area a parcheggio individuate nella cartografia con la sigla "P": **gli standard previsti per l'insediamento potranno essere assorbiti, per quanto possibile, all'interno della zona F3/A13 prevista all'interno dello strumento attuativo.**

(omississ...)

fhkjhfskjhffdf : testo proposto in approvazione

OSSERVAZIONE N. 10 prot. n. 4246/2023 del 31.03.2023 – osservazione d'ufficio n. 2

TESTO ADOTTATO

ART. 12 - Z.T.O. - C1.S - RESIDENZIALE SPECIALE (Nuclei rurali residenziali)

(... omississ)

Prescrizioni e condizioni particolari:

- a) l'esecuzione degli interventi di ampliamento e di nuova edificazione se concedibili, estende un vincolo di non ulteriore edificabilità ai fini abitativi, nell'area in proprietà ricadente nell'ambito della zona C1S;
- b) è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli annessi rustici esistenti nell'area C1S nel rispetto dell'indice di zona per un massimo di complessivi di 1.200 mc;
- c) nella zona C1S/10, l'edificazione nel lotto inedificato e contornato da pallini è subordinata al realizzo di verde e parcheggio di uso pubblico, così come identificato nella cartografia 1: 2.000;
- d) nella zona C1S/4 la realizzazione del lotto libero è subordinata alla rinuncia dell'indennità di esproprio per la realizzazione del Piano Idraulico di Tavo.
- e) per le sole volumetrie commerciali è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale senza nessun aumento del volume esistente.
- f) L'accesso ai lotti inedificati ed ai nuovi lotti liberi tipo "A" non potrà avvenire dalla zona agricola, ma solo dalla rispettiva zona di appartenenza.
- g) Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.lgs. 28/2011, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale

(omississ...)

PROPOSTA TESTO DA APPROVARE

ART. 12 - Z.T.O. - C1.S - RESIDENZIALE SPECIALE (Nuclei rurali residenziali)

(... omississ)

Prescrizioni e condizioni particolari:

- a) l'esecuzione degli interventi di ampliamento e di nuova edificazione se concedibili, estende un vincolo di non ulteriore edificabilità ai fini abitativi, nell'area in proprietà ricadente nell'ambito della zona C1S;
- b) è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza degli annessi rustici esistenti nell'area C1S nel rispetto dell'indice di zona per un massimo di complessivi di 1.200 mc;
- c) nella zona C1S/10, l'edificazione nel lotto inedificato e contornato da pallini è subordinata al realizzo di verde e parcheggio di uso pubblico, così come identificato nella cartografia 1: 2.000;
- d) nella zona C1S/4 la realizzazione del lotto libero è subordinata alla rinuncia dell'indennità di esproprio per la realizzazione del Piano Idraulico di Tavo.
- e) per le sole volumetrie commerciali è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziale senza nessun aumento del volume esistente.
- f) L'accesso ai lotti inedificati ed ai nuovi lotti liberi tipo "A" non potrà avvenire dalla zona agricola, ma solo dalla rispettiva zona di appartenenza.
- g) Ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D.lgs. 28/2011, i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui all'allegato 3, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale

h) l'edificazione nei lotti tipo "A" sarà soggetta, oltre al pagamento del contributo di costruzione, anche al pagamento del "contributo di sostenibilità" stabilito con delibera di Consiglio Comunale

(omississ...)

fhkjhfskjhffdf : testo proposto in approvazione