



COMUNE DI VICENZA



**Variante parziale al Piano degli Interventi
Riqualificazione compendio immobiliare “ex Macello comunale”**

ELABORATI DI VARIANTE

maggio 2021

a cura del Servizio urbanistica – Area servizi al territorio

Area Servizi al territorio – Servizio urbanistica

Il Sindaco Francesco Rucco

Il Segretario generale Stefania Di Cindio

Il Direttore del Servizio Riccardo D'Amato

Coordinamento alla Progettazione
Riccardo D'Amato

Gruppo di lavoro *Servizio Urbanistica*
Damiano Savio - Marco Balestro

INDICE

Relazione illustrativa

Cenni storici

Condizioni attuali

Obiettivi dell'Amministrazione

Pianificazione vigente

Proposta di variante

Documentazione fotografica

estratto Elaborato 5 – FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE

ZTO A1 – CENTRO STORICO “Ex Macello Comunale” - VIGENTE

ZTO A1 – CENTRO STORICO “ex Macello comunale” - VARIANTE

estratto Elaborato 6 – NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

Art.36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale - VIGENTE

Art.36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale - VARIANTE

Relazione illustrativa

Cenni storici

L'ex Macello comunale sorge sull'area che veniva chiamata all'Isola, delimitata al tempo dalle mura medioevali che costeggiavano il fiume Bacchiglione fino al ponte delle Barche.

Con la demolizione delle mura medioevali nel cinquecento, la zona di Contrà delle Barche divenne fabbricabile e fu acquisita dai fratelli Piovene che vi costruirono il proprio palazzo, attribuito peraltro al Palladio. Dopo l'occupazione francese, l'immobile cadde in rovina e fu demolito nel 1817. La fabbrica fu acquistata da un privato che sulle fondamenta del medesimo costruì un immobile destinato a macello da affittare al Comune. Il bene fu acquistato dal Comune nel 1865 e nel 1869 incaricò l'ing. Dalla Vecchia di migliorarne la funzionalità e l'aspetto estetico, il quale progettò un nuovo edificio di ingresso, con facciata a sei arcate, e volumi minori prospicienti il fiume. Tra il 1870 e il 1880 venne modificata l'idrografia della città, spostando più a sud la confluenza del Retrone nel Bacchiglione, creando tra loro un nuovo asse viario, l'attuale Viale Giuriolo. A seguito di ciò, nel 1890 l'arch. Morseletto progettò il nuovo ingresso a Sud-Est, ideando un edificio con facciata a bugnato liscio e rustico, scandita da sei semicolonne doriche che sorreggono un architrave ornato di bucrani e triglifi e un portone centrale in asse alla facciata, nonché altri corpi di fabbrica tra i quale l'edificio denominato "Tripperie" prospiciente il Retrone. Negli anni successivi, chiusa la strada che collegava Contrà delle Barche al Porto, furono costruiti un nuovo magazzino e una nuova palazzina uffici lungo il Retrone.

Il complesso immobiliare nella sua configurazione attuale è stato riconosciuto bene culturale con decreto ministeriale del 3 febbraio 2001: tutela diretta sulla palazzina del Morseletto; sulla facciata a sei arcate a tutto sesto, sormontate da bucrani in corrispondenza delle chiavi di volta, verso Piazza Matteotti; sulla facciata prospiciente il Retrone dell'edificio denominato "Tripperie". Tutela indiretta, con puntuali prescrizioni, sui restanti corpi di fabbrica.

Qualsiasi intervento è subordinato all'autorizzazione ex art.21 del D.Lgs. 42/2004 da parte della competente Soprintendenza di Verona.

Condizioni attuali

Allo stato attuale il bene versa in gravi condizioni di degrado, con avvenuti crolli delle

coperture a capriate di alcuni dei corpi di fabbrica, cedimenti di alcune strutture murarie, che hanno comportato negli ultimi anni interventi emergenziali comportanti anche l'installazione di opere provvisoriale per la messa in sicurezza.

Solo la palazzina del Morseletto e l'adiacente magazzino sono soggetti a una minima manutenzione in quanto locate a una società privata, mediante atto di concessione (ultimo rinnovato il 21.01.2021), a cui spettano le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Obiettivi dell'Amministrazione

Il Documento del Sindaco per il *Nuovo Piano degli Interventi*, illustrato al Consiglio comunale il 15 ottobre 2020, pone tra gli obiettivi di *miglioramento della dotazione dei servizi pubblici*, così da innalzare la qualità dello spazio urbano, il recupero degli ambiti degradati o pressoché dismessi.

In linea con tale obiettivo, nel Documento del Sindaco per il *Piano per la Città Storica*, illustrato al Consiglio comunale il 16 dicembre 2020, il tema “*welfare urbano e la città pubblica*” può essere reso attuabile anche con il *recupero dei contenitori edilizi dismessi a favore di nuovi servizi, nel rispetto dei caratteri storico-artistici qualora tutelati come bene culturale*. Rispetto al tema della *mobilità (sostenibile)*, il documento delinea la necessità di ripensare ai parcheggi pubblici, eliminando quelli ubicati in particolari contesti di valore storico-monumentale come Piazza Matteotti o Contrà Canove.

Considerando quindi la prospettiva di coniugare l'opportunità di recupero edilizio dei contenitori dismessi con la necessità di incrementare i servizi nella città storica, legati in particolar modo alla sosta, nonché la necessità di riqualificare uno degli spazi urbani significativi per la città come quello antistante il palladiano Palazzo Chiericati, si ritiene di procedere a una variante parziale alla sottozona *A1 Centro Storico* per l'immobile comunale “Ex Macello” finalizzata al suo recupero funzionale, tale da rispondere agli obiettivi richiamati.

Pianificazione vigente

La vigente previsione urbanistica è demandata a una scheda grafica puntuale e relativa disciplina urbanistico-edilizia, richiamata dalla normativa più generale dell'art. 36, comma 4, lettera j delle NTO del Piano degli Interventi, approvata dal Consiglio comunale nel settembre 2014, in variazione alla precedente variante urbanistica approvata il 13 settembre 2012, entrambe allegati alla procedura di valorizzazione ai

sensi dell'art. 58 della legge 133/2008.

La disciplina regolativa, in sintesi, ammette, mediante IED convenzionato, il recupero funzionale del complesso immobiliare, eventualmente ampliamento nel limite del 10% dell'esistente, da destinare ad attività ricettiva-alberghiera e funzioni compatibili, con possibilità di attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi nel limite complessivo di 200 mq di superficie utile (Su). Per ogni corpo di fabbrica, la normativa definisce la tipologia di intervento, le distanze ammesse, la volumetria di riferimento, nonché le particolari disposizioni operative.

Proposta di variante

Con l'obiettivo di liberare l'area antistante il palladiano Palazzo Chiericati destinata a parcheggio pubblico a rotazione, così da promuovere la riqualificazione dell'area di Piazza Matteotti, nonché adeguare la dotazione di parcheggio pubblico a rotazione e incrementare il servizio di sosta pertinenziale alla residenza e ai servizi presenti in zona, si procede alla variante urbanistica per il recupero e la rifunionalizzazione del compendio immobiliare "Ex Macello Comunale" da destinare ad attività di sosta pubblica/uso pubblico o privata pertinenziale e attività di servizio e complementari a supporto e integrazione della stessa.

La previsione della presente variante concorre contestualmente alla rigenerazione dell'ambito urbano di riferimento e all'implementazione dello standard urbanistico di piano.

La variante prevede quindi un adeguamento alla pianificazione vigente così sintetizzabile:

- aggiornamento dell'ambito di intervento;
- ridefinizione delle destinazioni ammesse, consentendo quella a parcheggio pubblico/uso pubblico o privato e attività connesse e complementari;
- diversa indicazione e definizione delle tipologie di intervento sui vari corpi di fabbrica e relativa disciplina d'uso, nel rispetto delle disposizioni del decreto di tutela;
- conseguentemente adeguamento della normativa regolativa dell'art. 36, comma 4, lettera j.

Documentazione fotografica



vista aerea tratta da Google maps



vista aerea tratta da Google maps



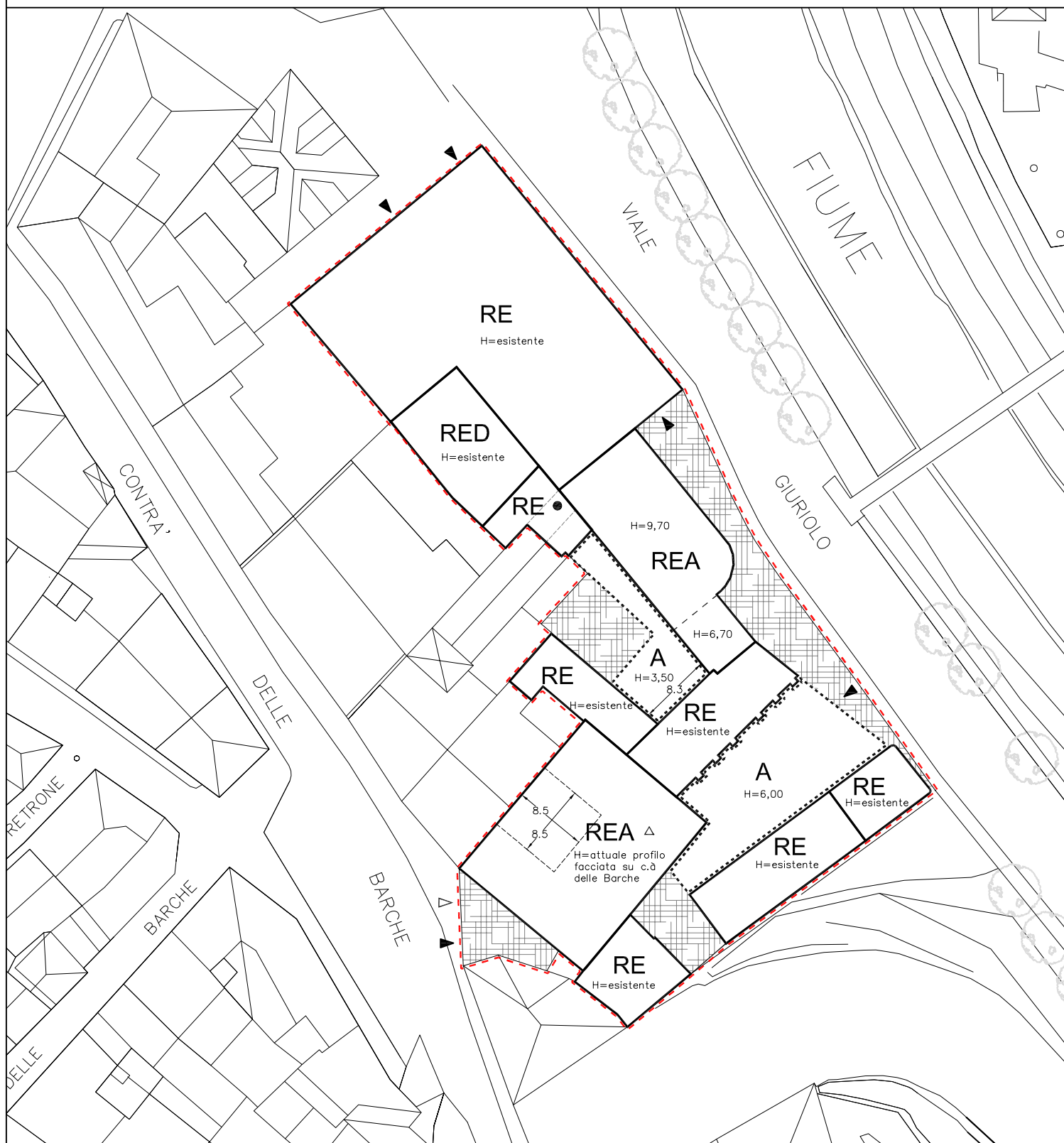
vista aerea tratta da Google maps



vista aerea tratta da Google maps

estratto **Elaborato 5 – FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE**

ZTO A1 – CENTRO STORICO “Ex Macello Comunale” - VIGENTE



LEGENDA

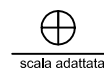
Ambito di intervento

Tipologie di intervento

- RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
RED ristrutturazione edilizia o totale demolizione
REA ristrutturazione edilizia e ampliamento
A ampliamento
△ mantenimento falda in coppi verso il fiume Retrone (linea di gronda e colmo)
● intervento edilizio riferito al solo sottoportico e locale accessorio del piano terra

Regole edilizie

- sedime massimo consentito per l'ampliamento
 area pertinenziale scoperta non edificabile
 distanze minime ammesse
 accessi carrai esistenti con possibilità di mantenimento
 accesso carrai con deroga art.14 Regolamento viario comunale





Disciplina urbanistico-edilizia

Destinazioni d'uso

Il complesso immobiliare potrà essere destinato ad attività ricettiva-alberghiera comprensiva dell'attività di ristorazione e altre funzioni compatibili. Sono inoltre ammesse, in misura complessiva non superiore a 200 mq di Su, autonome attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente incrementata del 10%.

Parcheggi privati

Destinazione ricettiva-alberghiera: dovrà essere reperita la dotazione minima nella quantità e nella modalità prevista dalla vigente legislazione in materia.

Destinazione commerciale e pubblici esercizi: dovrà essere garantita la dotazione minima pari al 30% di Su. La dotazione può essere monetizzata. I parcheggi potranno essere ricavati, anche in quota parte, all'interno del complesso immobiliare.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono indicate nella scheda.

L'altezza indicata si intende riferita al punto medio della falda di copertura o del solaio di copertura, misurato all'estradosso.

Volume

Il volume corrisponde alla volumetria delimitata dalla sagoma dell'edificio, con riferimento alla media della quota più alta e più bassa del punto di spicco di ogni corpo di fabbrica. Per gli edifici in fregio al fiume Retrone, la quota più bassa è riferita al punto di spicco della parete sul fiume. Non si applicano le disposizioni dell'art. 17 in merito all'altezza per il calcolo del volume.

Tipologie di intervento

RE - Ristrutturazione edilizia senza demolizione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione.

Nel rispetto dell'altezza indicata nella scheda, degli andamenti e inclinazioni di falda esistenti, salvo piccole modifiche se consentite dal decreto di vincolo del 03.02.2001 e compatibili con il bene tutelato, è ammesso il rifacimento delle coperture..

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

RED - Ristrutturazione edilizia o totale demolizione

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che mantengono la medesima sagoma e sedime o, in alternativa, la totale demolizione senza ricostruzione.

L'eventuale volumetria demolita potrà essere recuperata per la realizzazione di ampliamenti negli edifici con tipologia di intervento REA o per i corpi edilizi in ampliamento A.

REA - Ristrutturazione edilizia e ampliamento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione con possibilità di aumento della volumetria esistente, nei limiti di altezza e prescrizioni indicati nella scheda.

Sono consentite terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di ciascuna falda per una percentuale massima del 10%.

A - Ampliamento

Sono ammessi interventi di ampliamento, nei limiti massimi di altezza indicati nella scheda.

I sedimi individuati a tratteggio nella scheda rappresentano l'ingombro massimo consentito.

Gli ampliamenti dovranno essere di elevata qualità architettonica, nel rispetto delle caratteristiche del luogo, con carattere di leggerezza e semplicità compositiva. Potranno essere in vetro con struttura metallica, non dovranno comunque impedire la piena fruizione visiva degli elementi tutelati, né assumere un aspetto di evidente contrasto con questi ultimi.

Sono ammesse per tutti i corpi di fabbrica, senza che ciò costituisca aumento di volume, modifiche al piano d'imposta del piano terra per l'adeguamento strutturale e/o igienico-sanitario degli edifici alla nuova destinazione d'uso. In detti casi, dovrà essere dimostrato che gli interventi non compromettono la stabilità delle fondazioni degli argini.

Distanze

Gli interventi dovranno rispettare le distanze dai fabbricati e dalle proprietà di terzi stabilite dalla normativa vigente.

Le distanze minime tra corpi di fabbrica soggetti a intervento REA e RE, nonché quelle all'interno del corpo di fabbrica REA sono indicate nella scheda.

Si ritengono comunque ammissibili su viale Giuriolo l'ampliamento arretrato rispetto al sedime massimo consentito e l'ampliamento in sopraelevazione dell'edificio con tipologia d'intervento REA.

Disposizioni particolari

Nel caso di opere nel sottosuolo prima della progettazione esecutiva dovranno essere eseguiti sondaggi, per accertare eventuali preesistenze, i cui esiti dovranno essere sottoposti all'esame della competente Soprintendenza.

La progettazione esecutiva dovrà tenere conto, rispetto all'esistente, della regolarità delle aperture, prevalenza dei pieni su vuoti, partito decorativo, caratteristiche e tipologie esistenti.

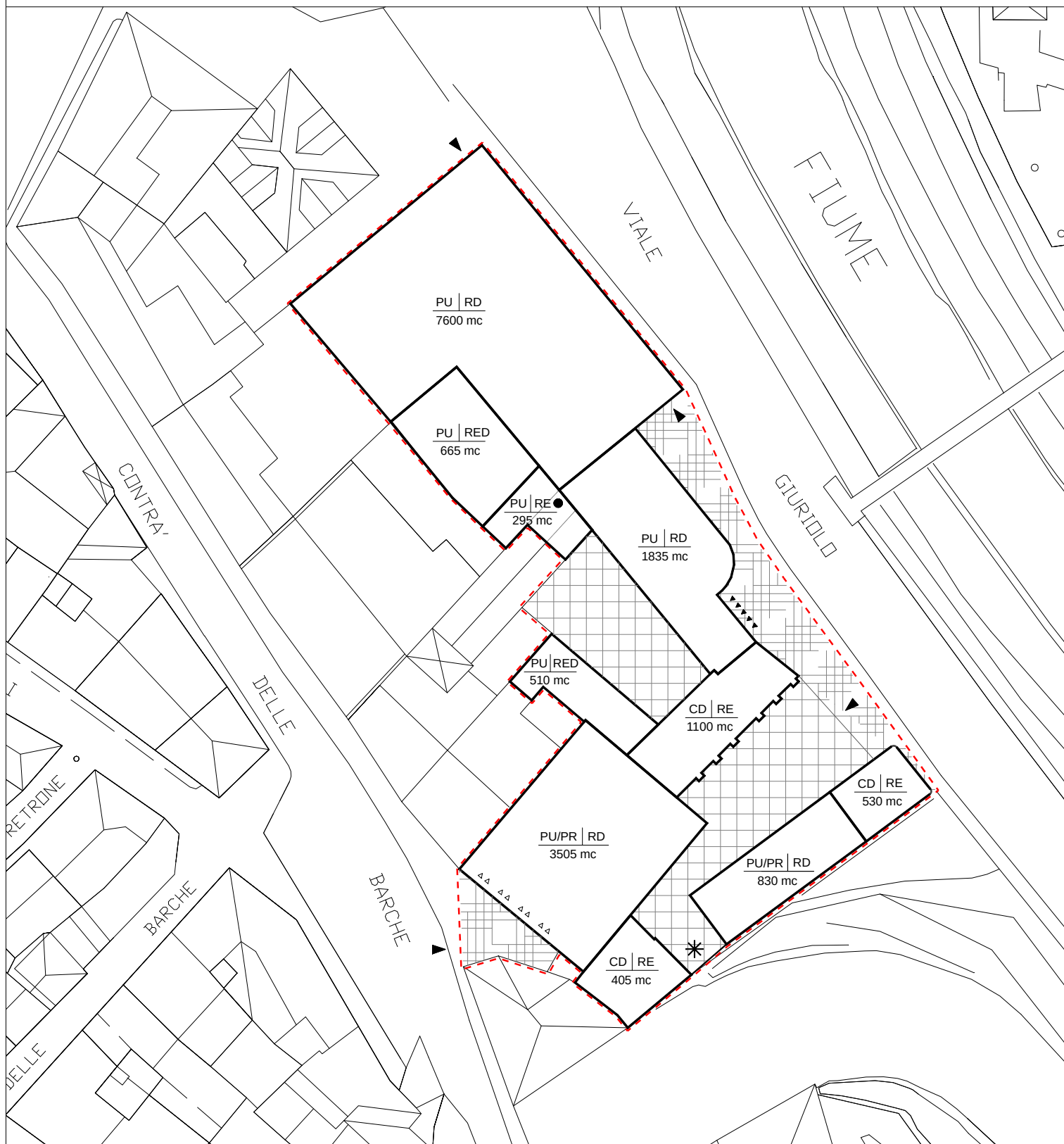
In sede di progettazione esecutiva dovranno essere rispettati i materiali, finiture, aspetto superficiale, colori delle preesistenze. Nelle componenti e nelle attrezzature aggiunte non dovranno essere introdotti elementi di aspetto contrastante.

I serramenti esterni delle aperture esistenti o di progetto, dovranno uniformarsi a quelli caratteristici degli edifici attuali, o essere progettati in sintonia con il disegno compositivo dei singoli corpi di fabbrica.

Sono ammesse piscine o vasche ricavate nel sottosuolo, all'interno o all'esterno degli edifici, nel rispetto dei vincoli storico-architettonici, archeologici e idraulici.

estratto **Elaborato 5 – FASCICOLO SCHEDE URBANISTICHE**

ZTO A1 – CENTRO STORICO “ex Macello comunale” - VARIANTE



LEGENDA

Ambito di intervento

Tipologie di intervento

RE ristrutturazione edilizia senza demolizione
RED ristrutturazione edilizia o totale demolizione
RD ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/01
● intervento edilizio riferito al solo sottoportico e locale accessorio del piano terra

Destinazioni d'uso

CD commerciale e/o direzionale a supporto e integrazione alla sosta
PU parcheggio pubblico o uso pubblico, attività di servizio
PR parcheggio privato

Regole edilizie



spazio pedonale pubblico o di uso pubblico
spazio scoperto pertinenziale



fronte nuova accessibilità carraia
fronte possibile nuova accessibilità pedonale



accesso esistente con possibilità di mantenimento
* impianto sollevamento acque con possibilità di mantenimento o da dismettere e spostare



scala adattata



DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Modalità di intervento

Opera pubblica.

Intervento edilizio diretto (IED) convenzionato.

Destinazioni d'uso

PU: parcheggio pubblico o privato a uso pubblico, comprensivo delle attività di servizio.

PR: parcheggio privato.

CD: commerciale e/o direzionale a supporto e integrazione dell'attività di sosta.

Volumetria

La cubatura complessiva massima è data dalla volumetria esistente delimitata dalla sagoma originaria degli edifici, riportata indicativamente per singolo blocco edilizio, da verificarsi puntualmente con rilievo di dettaglio.

Altezza

Le altezze massime ammesse sono quelle esistenti.

Tipologie di intervento

RE - *Ristrutturazione edilizia senza demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione senza demolizione, nel rispetto del decreto di vincolo.

RED - *Ristrutturazione edilizia o totale demolizione*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che mantengono la medesima sagoma e sedime o, in alternativa, la totale demolizione senza ricostruzione, nel rispetto del decreto di vincolo.

RD - *Ristrutturazione edilizia*

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del DPR 380/2001, nel rispetto del decreto di vincolo.

Disposizioni particolari

L'accessibilità pedonale da Contrà delle Barche dovrà prevedere idonea soluzione per il superamento delle barriere architettoniche. La soluzione progettuale dovrà tener conto della servitù di passaggio costituita con atto Rep. S. n.27188 - Racc. n.1020 del 26.09.2008.

Lo spazio pedonale pubblico o di uso pubblico indicato nella scheda grafica dovrà essere progettato secondo le indicazioni fornite dai competenti Servizi comunali.

L'eventuale dismissione e spostamento dell'impianto di sollevamento acque dovrà essere oggetto di specifica progettazione, in accordo con i competenti Servizi comunali e l'azienda di gestione del servizio.

estratto **Elaborato 6 – NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)**

Art.36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale – VIGENTE



ZONIZZAZIONE

Art. 36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale

1. Sono le parti del territorio costituite dalla città storica, da agglomerati urbani, da complessi edilizi e da aree o di porzione di essi, comprese le aree circostanti, che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, individuate nelle seguenti sottozone:
 - a. A1 Centro Storico;
 - b. A2 Tessuti e Borghi Storici;
 - c. A3 Centro storico minore;
 - d. A4 Complessi e immobili storici e di interesse culturale;
 - e. A5 Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale.

2. Nella sottozona A1 le destinazioni d'uso sono quelle previste dal PPCS. Nelle zone pedonalizzate e in quelle a traffico limitato, sono sempre ammesse attività commerciali al piano terra in deroga alle norme del PPCS purché compatibili con il grado di tutela del fabbricato ed è vietata la trasformazione in autorimessa di locali commerciali, qualora la trasformazione interrompa la continuità di un fronte commerciale.

In attuazione dell'art. 21 della LR 50/2012, al fine di integrare la rete commerciale di prossimità del Centro Storico favorendone il potenziamento, all'interno del perimetro individuato nell'Elaborato 9 – L.R. 50/2012, possono essere insediate anche le medie e grandi strutture di vendita con le seguenti procedure:

- a. mediante Accordo ex art. 6 LR 11/2004;
- b. per i beni culturali di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004, previo parere della Soprintendenza in ordine alla nuova destinazione d'uso e agli interventi edilizi richiesti.

Le procedure di cui sopra saranno oggetto di convenzione con il Comune il cui testo sarà sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale ai fini del rilascio del titolo edilizio convenzionato.

La convenzione disciplinerà, in particolare, le misure di mitigazione e compensazione derivanti dai previsti impatti relativi dall'insediamento dell'attività, gli oneri a carico dell'attuatore, le garanzie, nonché gli aspetti architettonici dell'intervento e i termini temporali di attuazione.

In relazione agli effetti attesi generati dall'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e per conseguire le finalità di cui sopra, il Comune verificherà le proposte di insediamento con particolare attenzione all'integrazione e al potenziamento degli itinerari commerciali, al rafforzamento e alla promozione del Centro Storico con azioni e attività per la promozione turistica, culturale e di intrattenimento.

Il Comune valuterà inoltre anche gli impatti cumulativi e verificherà i seguenti aspetti:

- mobilità e accessibilità, anche con riferimento al TPL, sosta e adeguatezza delle infrastrutture esistenti;
- abbattimento delle barriere architettoniche e adeguatezza dei servizi presenti quali la gestione dei rifiuti e la consegna merci;
- aspetti ambientali quali il rumore, inquinamento atmosferico, risparmio ed efficienza energetica;
- adeguamento e necessità di riqualificazione della segnaletica, dell'arredo urbano nel contesto territoriale di riferimento.

3. Nelle sottozone A2, A3, A4 e per gli edifici ricompresi nella sottozona A5 la destinazione d'uso è residenziale. Sono ammesse attività complementari di cui all'elenco del comma 7 dell'art. 37 a esclusione delle lett. d., e., g. e quelle della lett. h. se fuori terra. Sono fatte salve le destinazioni esistenti alla data di entrata in vigore del PI (23/03/2013).

4. Centro Storico (A1)

- a. In questa zona il PI si attua attraverso PUA e IED in applicazione dei contenuti prescrittivi rappresentati negli elaborati del PPCS e dai successivi provvedimenti di variazione delle previsioni urbanistico-edilizie.
- b. Le disposizioni degli artt. 4 e 5 delle NTA del PPCS che attribuiscono destinazione pubblica a immobili di proprietà privata si intendono decadute. La riproposizione di dette previsioni potrà avvenire esclusivamente mediante PUA per le opere di urbanizzazione ovvero mediante progetto di opera pubblica con la cui approvazione si dichiara la relativa previsione di pubblica utilità.



- c. Senza che ciò costituisca o necessiti di variante urbanistica, nelle aree destinate a parcheggio, autosilos, ovvero a garage, è comunque ammessa in alternativa, anche parziale, la realizzazione di verde pubblico, viabilità, percorsi pedonali e ciclabili, piazze e spazi pedonali anche porticati.
- d. Per gli edifici di cui alla precedente lettera b. si applicano le disposizioni dell'art. 6 delle NTA del PPCS.
- e. Gli spazi indicati come attrezzature a disposizione saranno utilizzati soltanto per impianti od opere di interesse collettivo o sociale, previa intesa, ove occorra, tra il Comune e l'Amministrazione pubblica proprietaria delle opere.
- f. Le previsioni relative all'area dell'ex Eretenio in proprietà comunale sono attuate mediante progetto di opera pubblica o mediante PUA. Nell'attuazione delle previsioni relative a detta area dovrà essere comunque posta particolare cura nell'effettuazione di preliminari rilievi e indagini archeologiche, geognostiche, geomorfologiche, idrogeologiche, geologiche e ambientali atti a garantire l'assenza di impatti negativi sugli edifici e sulle infrastrutture circostanti in caso di realizzazione di scavi, fondazioni o costruzioni interrato oltre i 1,5 m di profondità.
- g. Allineamenti e prescrizioni diverse, ma compatibili con il PPCS sono consentite mediante PUA avente i contenuti del Piano di Recupero.
- h. Nella ZTO A1, anche in parziale variazione delle norme del PPCS, si applicano le seguenti disposizioni:
 - sugli edifici privi di grado di protezione sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con recupero dei sottotetti e ricomposizione delle coperture, anche con la formazione di abbaini e finestrature sul piano di falda non prospiciente piazze, strade e altri spazi pubblici o d'uso pubblico. Potranno essere realizzate terrazze "a vasca" ricavate riducendo la copertura del piano di falda per una percentuale del 5% e comunque per una superficie compresa tra un minimo ammissibile, anche se superiore a detta percentuale, fino a 10 mq e una superficie massima complessiva per ciascun immobile di 30 mq. Non è consentito realizzare parapetti e altre strutture sporgenti oltre la linea di falda. I materiali utilizzati e le modalità realizzative dovranno ridurre al minimo la visibilità dell'intervento e particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione di scossaline e serramenti che dovranno essere realizzati con materiali non riflettenti o a bassa riflettanza e colorazioni omogenee a quelle tradizionali in uso nel contesto urbano del Centro Storico. La realizzazione di detti interventi è assoggettata a rilascio del titolo abilitativo la cui documentazione progettuale dovrà rappresentare l'intero sviluppo della copertura dell'immobile interessato dall'intervento, con corredo di sezioni e prospetti idonee a rappresentare con completezza lo stato di fatto e quello di progetto.
 - Sugli edifici assoggettati a grado di protezione, di cui all'art. 9 delle NTA del PPCS, gli interventi di cui al precedente alinea, sono ammessi esclusivamente nell'ambito di interventi di restauro conservativo, estesi all'intero edificio, i cui documenti progettuali siano corredati, oltre che da una esaustiva rappresentazione e descrizione della copertura comprensiva della illustrazione strutturale e dei materiali, da una specifica relazione storica che descriva le trasformazioni subite dall'immobile e identificando gli elementi di stato di fatto aventi particolare rilevanza allo scopo di preservarle da trasformazioni incongrue e che obliterino elementi costruttivi e tipologici da conservare. Per quanto adeguate a perseguire gli obiettivi di tutela si applicano le limitazioni e le condizioni di cui al precedente alinea.
 - Fatti salvi gli obiettivi di tutela e il rispetto dei vincoli di cui al DLgs. 42/2004, nella zona A1 è consentita la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici per i tetti esistenti in eternit purché con materiali aventi caratteristiche estetiche tali da mimetizzarsi con la copertura tipica in coppi prevista per il Centro Storico (es. coppi fotovoltaici).
 - Per tutti gli edifici con grado di protezione è ammessa, nel rispetto del Codice Civile, l'installazione degli ascensori e la realizzazione del vano ascensore esterni all'edificio esistente purché non prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Nel caso di edifici assoggettati a vincolo DLgs. 42/2004 l'intervento deve ottenere il parere favorevole della Soprintendenza. L'installazione di sistemi elevatori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sugli edifici di cui sopra è sempre ammessa condizionata all'adozione di modalità costruttive e di materiali che riducano al minimo la percezione visiva dell'impianto.



- i. Per l'ambito di San Silvestro sono inoltre ammessi gli interventi precisati nella scheda urbanistica A1 – Centro Storico descritta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche.
 - j. Per l'area “Ex Macello”, di cui alla delibera di CC 42/2012, si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - Centro Storico “Ex Macello Comunale” contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. Le previsioni contenute nella scheda si attuano mediante IED convenzionato, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima. Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS e della precedente lettera h. Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nulla osta della competente Soprintendenza.
Relativamente alle distanze tra pareti e corpi di fabbrica la disciplina di cui alla scheda ha carattere planivolumetrico ai fini della verifica delle distanze minime consentite all'interno dell'ambito di intervento anche in relazione alle altezze previste.
La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto acquirente, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire e stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.
 - k. Per l'ambito “Palazzo Serbelloni” sono ammessi gli interventi e le destinazioni precisati nella scheda urbanistica ZTO A1- Centro Storico – Palazzo Serbelloni contenuta nell'Elaborato 5.
 - l. Per gli immobili di Via Bonollo, Contrà Porta Nova e Contrà Mure della Rocchetta si rimanda alla relativa scheda urbanistica ZTO A1 – Centro Storico “Contrà Mure della Rocchetta” contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. Le previsioni contenute nella scheda si attuano secondo la disciplina urbanistico-edilizia in essa prevista.
Non trovano applicazioni le disposizioni normative del PPCS, dell'art.14 comma 6 delle presenti norme, della precedente lettera h, e quanto in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda.
Nel rispetto di quanto previsto dalle singole schede, sono considerati ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno il nullaosta della competente Soprintendenza.
5. Tessuti e Borghi Storici (A2)

estratto **Elaborato 6 – NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)**

Art.36 ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale – VARIANTE

**36. ZTO A – Zona di interesse storico, artistico e ambientale**

1. (..)

2. (..)

3. (..)

4. Centro Storico (A1)

(..)

- j. Per l'area "Ex Macello", ~~di cui alla delibera CC 42/2012~~, si rimanda alla relativa scheda urbanistica A1 - *Centro Storico "ex Macello comunale"* contenuta nell'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche. Le previsioni contenute nella scheda si attuano mediante **opera pubblica, ovvero**, IED convenzionato, **il cui progetto deve essere esteso all'intero ambito**, secondo la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda medesima.

Non trovano pertanto applicazione le disposizioni normative del PPCS, **dell'art.14 comma 6 delle presenti norme** e della precedente lettera h, **e quanto in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia prevista nella scheda.**

Nel rispetto di quanto previsto nella scheda, sono considerate ammissibili le soluzioni progettuali che otterranno ~~il nulla osta~~ **l'autorizzazione** della competente Soprintendenza.

~~Relativamente alle distanze tra pareti e corpi di fabbrica la disciplina di cui alla scheda ha carattere planivolumetrico ai fini della verifica delle distanze minime consentite all'interno dell'ambito di intervento anche in relazione alle altezze previste.~~

La convenzione regolerà gli obblighi realizzativi posti a carico del soggetto ~~acquirente~~ **attuatore e le relative garanzie**, richiamerà le servitù gravanti da mantenere o istituire, e ~~stabilirà le modalità per il soddisfacimento della dotazione minima dei parcheggi privati.~~ **nonché le modalità di attuazione e la modulazione della validità del permesso di costruire nel caso di stralci funzionali.**

5. (..)

6. (..)

7. (..)

8. (..)

~~Barrato~~ : testo eliminato

Grassetto : testo introdotto