



## **Comune di Ostiglia**

Piano guida Area Naviglio

**Approvazione con  
delibera C.C. n°11 del 29/04/2013**









# Comune di Ostiglia

Piano guida Area Naviglio

## **Progetto**

Biasi Bonomini Vairo Architetti

Arch. Giuseppe Biasi

Arch. Matteo Vairo

Arch. Umberto Bonomini

## **collaboratori:**

Arch. Chiara Cavalieri

## **Sindaco**

Avv. Umberto Mazza

## **Segretario Generale**

Dr. Renato Magalini

## **Ufficio Tecnico**

Arch. Alessandro Cabrini

Geom. Daniele Rossi

Geom. Roberto Boni

11 Febbraio 2013

**Approvazione con  
delibera C.C. n°11 del 29/04/2013**



## INDICE DEI CONTENUTI

<b>Indirizzi di Piano</b>	p. 6
---------------------------	------

### **I. Aperture**

• CROCEVIA DI INFRASTRUTTURE	p. 10
• UN PARCO TERRITORIALE	p. 14
• UN NUOVO INGRESSO PER OSTIGLIA	p. 20

### **II. Descrizione**

• LETTURA FOTOGRAFICA	p. 26
• MORFOLOGIA	p. 36
• SERVIZI	p. 38
• ALTEZZA	p. 40

### **III. Linee Guida Interventi: Norme Tecniche d'Attuazione**

• ART. 0 STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO GUIDA	p. 44
• ART. 1 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	p. 46
• ART. 2 DISTANZE	p. 50
• ART. 3 ALTEZZE	p. 56
• ART. 4 DESTINAZIONI D'USO	p. 57
• ART. 5 TIPOLOGIE EDILIZIE	p. 58
• ART. 6 TIPOLOGIE DI INTERVENTO	p. 59
• ART. 7 GRADI DI PROTEZIONE	p. 60
• ART. 8 MANUFATTI DI PERTINENZA	p. 70
• ART. 9 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE	p. 72
• ART. 10 PREMI VOLUMETRICI	p. 74
• ART. 11 PARAMETRI EDILIZI	p. 78
• ART. 12 ELEMENTI DI CONTINUITÀ	p. 79
• ART. 13 PRESCRIZIONI MATERIALI	p. 80
• ART. 14 TINTEGGIATURA	p. 82
• ART. 15 SPAZI APERTI SCOPERTI	p. 84
• ART. 16 PARCO EX FOSSETTA	p. 86

### **IV. Allegati**

• TAVOLA A. PRESCRIZIONI GENERALI
• TAVOLA B. ALLINEAMENTI

# INDIRIZZI DI PIANO

**1.** Il Piano Guida Naviglio è redatto ai sensi e per gli effetti della determinazione del responsabile dell'area urbanistica edilizia privata del 06/07/20112 N° 226.

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La ragione della definizione di un Piano Guida trova origine nel vigente strumento urbanistico all'ART. 10 ZONA "A2" – AMBITO DI INTERESSE AMBIENTALE DEL NAVIGLIO- nel quale al paragrafo 4 specifica:

Per favorire gli interventi di recupero e riordino delle volumetrie esistenti salvaguardando gli elementi di qualità, il piano delle regole demanda alla redazione di uno specifico Piano Guida che, sulla scorta di un rilievo preciso dell'esistente, indichi:

- i gradi di protezione degli edifici esistenti;
- i manufatti da demolire e quelli per i quali è consentito il recupero di volume;
- gli allineamenti da rispettare;
- le caratteristiche tipologiche e i parametri edilizi per il recupero dei fabbricati esistenti e per i nuovi;
- gli elementi di continuità delle facciate lungo strada;
- le caratteristiche e i materiali utilizzabili, per gli edifici, per le recinzioni, per gli spazi aperti.

**2.** Il Piano Guida Naviglio:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, l'ambito di interesse specifico e gli ambiti ad esso connessi al fine di individuare quelle linee future di sviluppo che possano inserire l'area in una dimensione territoriale più ampia.

L'ambito specifico comprende la via Naviglio, gli edifici su ambo i lati, le loro pertinenze e il parco Fossa; mentre gli ambiti campiti in Tavv. 5 e 6 con colore rosso identificano quelle aree che in relazione all'area del Naviglio possano ricondurre quest'ultima a un interesse non più locale bensì territoriale.

- indica gli strumenti finalizzati alla tutela del sistema urbano in oggetto: definisce le caratteristiche fisico-morfologiche e quindi fornisce le modalità di intervento e al tempo stesso gli strumenti che possano permettere il progressivo recupero dell'intero comparto. Ovvero caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi; altezze massime e minime; distanze; modi insediativi che consentano continuità morfologica; destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili.

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base al grado di protezione a loro assegnato con l'obiettivo di tutelare non tanto i singoli edifici quanto piuttosto l'impianto morfologico nel suo complesso.

**3.** Il Piano Guida Naviglio Indica inoltre i 'premi' espressi in volumetria aggiuntiva per interventi di

demolizione e ricostruzione con ampliamento nel rispetto dell'impianto urbano esistente. Individua:

- gli edifici per i quali è possibile un aumento di cubatura pari al 20% del volume lordo oppure, in sostituzione a questo, l'applicazione della L.R. sul recupero dei sottotetti
- i manufatti pertinenziali per i quali è consentito l'aumento del 20% della volumetria
- i manufatti non autorizzati o illegittimi per i quali è consentito il recupero della volumetria

**4.** Il Piano Guida, dal momento che interessa il territorio in adiacenza al Parco Fossa in termini di allineamenti, ampliamenti e future modifiche, coinvolge l'Agenzia del Demanio pertanto la sede territoriale della Regione Lombardia. Si conviene pertanto la stipula di convenzione di durata trentennale.









# I. APERTURE



# CROCEVIA DI INFRASTRUTTURE

Il Naviglio di Ostiglia è costituito da una vera e propria stratigrafia di elementi differenti. Questa parte di città deve il suo nome alla presenza storica di un corso d'acqua, ora interrato, lungo il quale si è sviluppata un'urbanizzazione lineare che necessita oggi di essere reinserita in un contesto nuovo. Accanto all'acqua, antico elemento di continuità, si trovano alcuni elementi di cesura, di discontinuità, come piazze, strade e, nel caso più evidente, una ferrovia oggi dismessa. A partire da questi due elementi, acque e ferrovie, l'intero comune di Ostiglia si colloca in contesto particolare che rimanda a geografie più ampie.

Il territorio amministrativo è infatti delimitato da due corsi d'acqua che scorrono in direzione ovest-est: il Po e il Canal Bianco. Si tratta di due corsi d'acqua di rilevanza interregionale che garantiscono ad Ostiglia uno sbocco costiero attraverso la navigazione di queste acque.

Accanto a questa prima maglia di natura idraulica, si collocano i segni delle infrastrutture ferroviarie che attraversano il territorio in direzione nord-sud. Oltre al tracciato ferroviario attivo, sono evidenti i sedimi di due ferrovie oggi dismesse, che pongono il tema del loro riuso e del reinserimento in un contesto di scala più ampia. I tracciati ferroviari, per loro stessa natura, attraversano porzioni di territorio piuttosto ampie. I due tracciati, di interesse non solo per il parco del Naviglio, ma per l'intero territorio di Ostiglia, hanno una diversa origine.

Il primo di questi è la linea Treviso-Ostiglia, tracciato militare dismesso dopo il 1944 e comunque mai pienamente utilizzato (cfr. scheda p. 12)-. L'ex ferrovia, già in gran parte riutilizzata come pista ciclabile nella Regione Veneto, secondo le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Regionale (cfr. Regione Veneto, 2009, tavola 4. Mobilità), termina ad Ostiglia, delimitando la parte Ovest del Naviglio.

Il secondo tracciato, Nogara-Tavernelle Emilia è invece frutto di una variante di tracciato della ferrovia Verona- Mantova (cfr. scheda p.13). Il sedime della seconda ferrovia attraversa il Naviglio per mezzo di un piccolo ponte ferroviario nella parte ovest, in prossimità del tracciato della Treviso-Ostiglia.

La conversione dei tracciati ferroviari dismessi è una pratica che si va intensificando in tutta Italia, ora in maniera regolamentata, ora in maniera più spontanea. Il riutilizzo ciclabile dei tratti di ferrovia che interessano il comune di Ostiglia permetterebbe non solo di restituire un'identità e una centralità a quella parte del Naviglio -Ovest- che oggi sembra essere quella "terminale", ma anche di riattivare alcune relazioni perdute a scala più ampia.



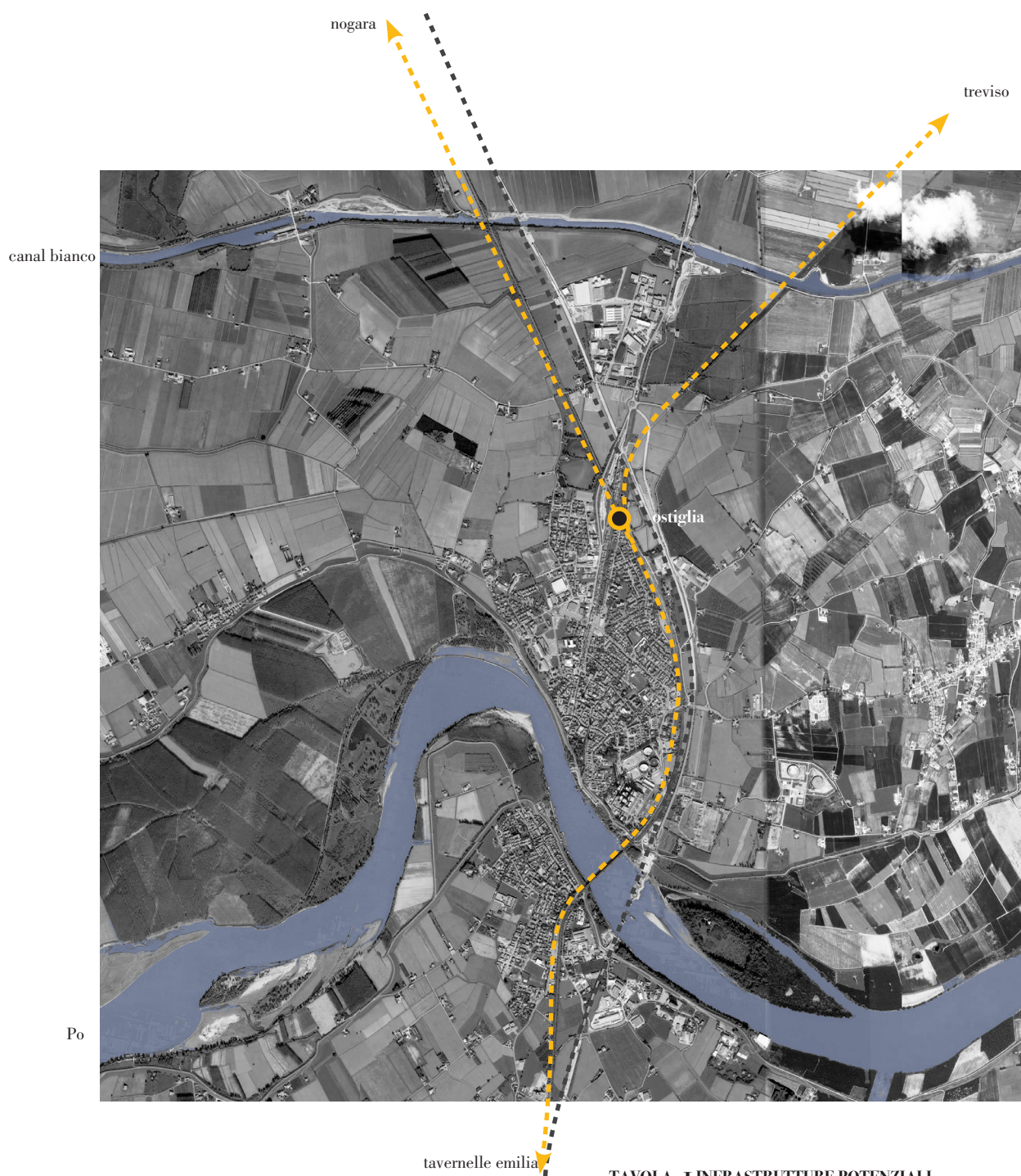


TAVOLA. I INFRASTRUTTURE POTENZIALI

ferrovie dismesse — — — — —  
ferrovie in uso - - - - -  
corsi d'acqua ■■■■■



## OI: TREVISO OSTIGLIA

114 KM

ex-ferrovia

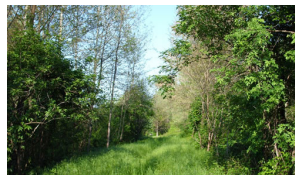
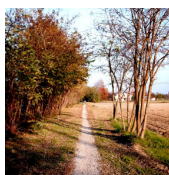
Treviso Porta Santi Quaranta - Camposampiero - Piazzola Campo S. Martino - Grisignano di Zocco - Legnago - Ostiglia (vecchia)

Linea attivata in diverse fasi tra il 1925 e il 1941, principalmente per esigenze militari e di trasporto merci. Nel 1944 a causa dei danni di guerra la linea venne interrotta e il tratto Quinto di Treviso - Grisignano di Zocco non fu più riattivato (in quanto era crollato il ponte sul fiume Brenta). Vennero invece riaperti tra il 1945 e il 1946 il tratto Grisignano di Zocco - Ostiglia, su cui venne istituito un servizio locale e il breve tronco Treviso Porta Santi Quaranta - Quinto di Treviso, che fu abbandonato definitivamente già nel 1947. Dopo la soppressione della linea, il tratto Villaganzerla - Legnago rimase in esercizio per il traffico merci in regime di manovra, limitato successivamente al solo tratto Cologna Veneta - Legnago.

Stazione iniziale:	Treviso Porta Santi Quaranta
Stazione finale:	Ostiglia (vecchia)
Ultimo gestore:	Ferrovie dello Stato
Lunghezza:	114,39 km
Apertura:	1925-1941
Chiusura:	1944-1967
Elettrificazione:	no
Scartamento:	Ordinario

stato attuale

Da Treviso a Grisignano di Zocco, in considerazione del più breve periodo di esercizio e della data di soppressione più vecchia, le tracce sono minori; tuttavia la linea è ancora visibile in quanto corre in modesto rilevato sul piano di campagna, assumendo spesso l'aspetto di un sentiero sterrato. Nel territorio del Parco Regionale del Sile e del comune di Camposampiero, il tracciato è stato convertito in percorso ciclopedonale. Le ex-stazioni sono in discrete condizioni ed i relativi fabbricati viaggiatori spesso abitati. Da Grisignano di Zocco a Legnago, anche se le rotaie sono state asportate, il tracciato rimane ben evidente. Solo nel tratto tra Barbarano Villana e Sossano la sede è scomparsa in favore di un canale di bonifica. I fabbricati di servizio di questo tratto sono tutti in ottime condizioni. Da Legnago ad Ostiglia la massicciata è spesso evidente, anche se invasa dalla vegetazione spontanea, con i fabbricati di servizio in buone condizioni.



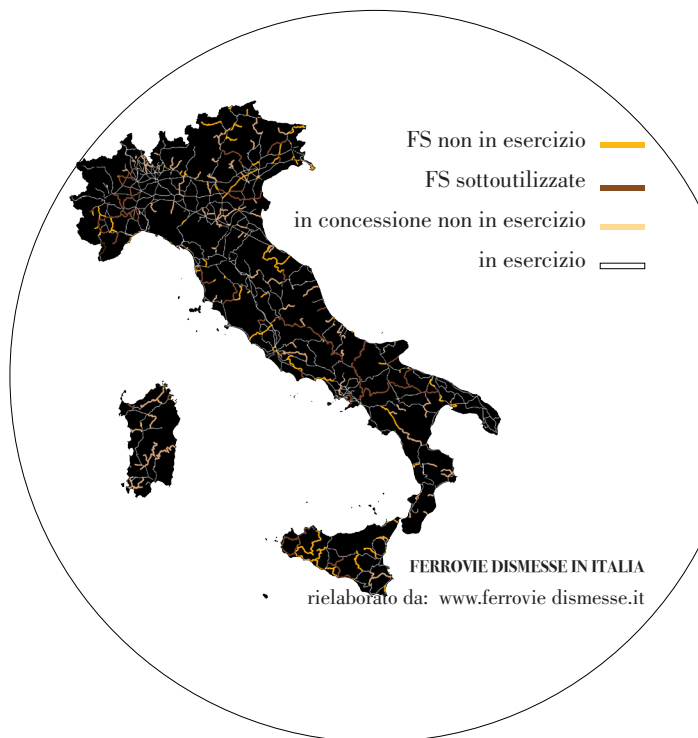
## O2: NOGARA – TAVERNELLE EMILIA

71 KM

Variante di tracciato

Nogara - Ostiglia (vecchia) - Poggio Rusco - Mirandola - S. Felice sul Panaro - Crevalcore  
- S. Giovanni in Persiceto (vecchia) - Tavernelle Emilia

Stazione iniziale:	Nogara
Stazione finale:	Tavernelle Emilia
Linea interessata:	Verona - Bologna
Ultimo gestore:	Ferrovie dello Stato
Lunghezza:	71,11 km
Apertura:	1887-1912
Chiusura:	2005-2009
Elettrificazione:	3000 V CC
Scartamento:	ordinario



### stato attuale

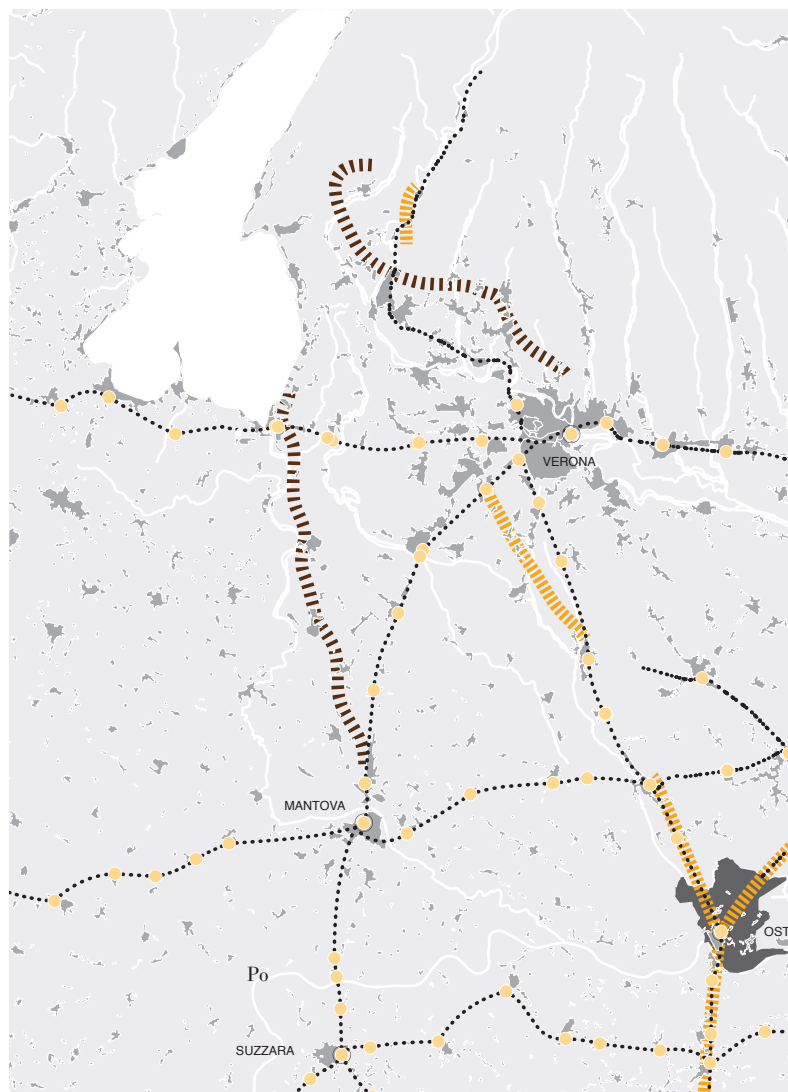
La linea, seppur completamente smantellata, è ancora ben evidente come percorso sterrato. In alcuni tratti, soprattutto all'interno dei centri urbani, la vecchia sede è stata utilizzata per far posto ad uno dei due binari della nuova linea. Tra Revere Scalo e Poggio Rusco il vecchio binario è ancora integro e utilizzato per il passaggio di tradotte merci. Un breve tratto di ex-sedime, prima di Crevalcore, è diventato pista ciclabile.



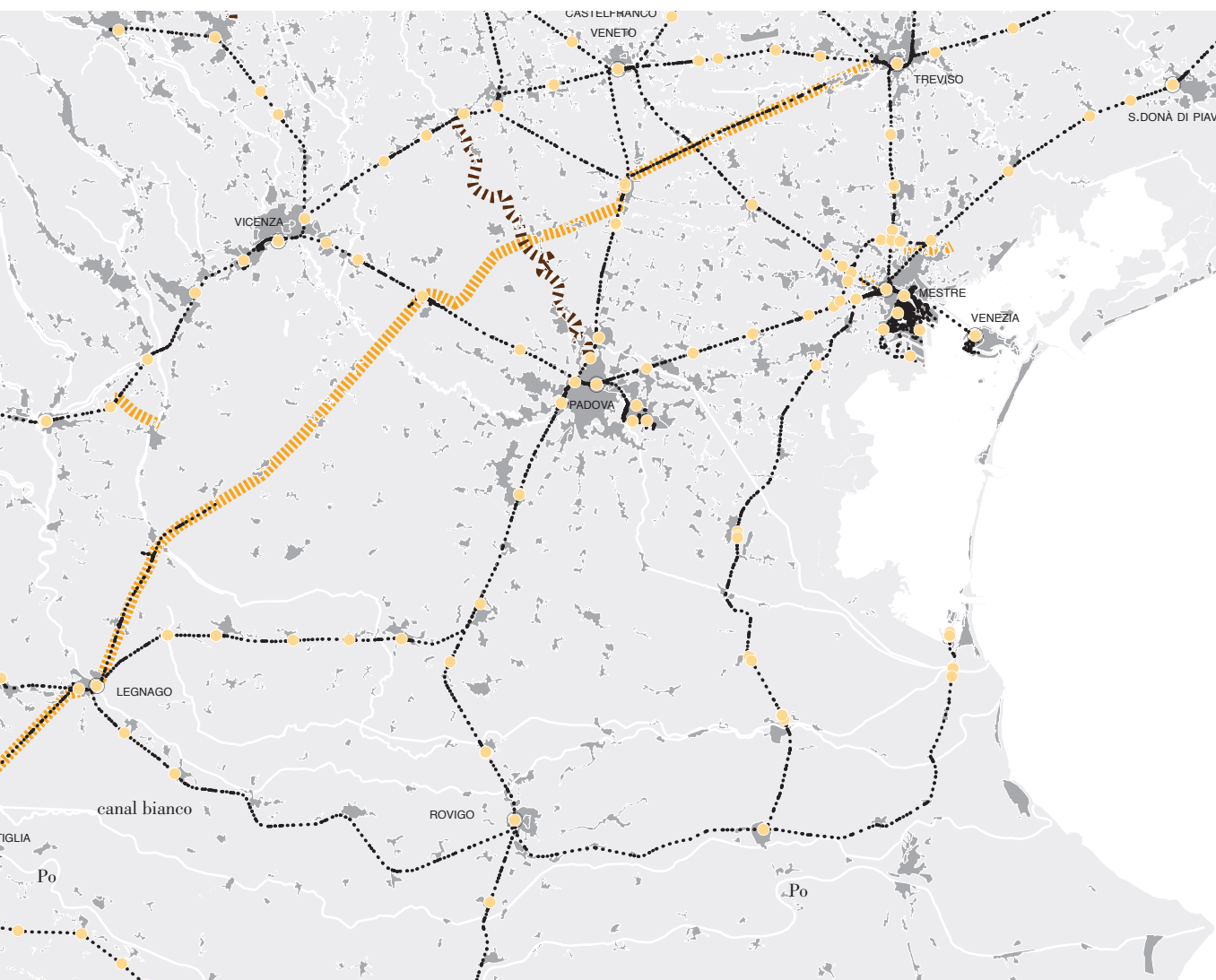
# UN PARCO TERRITORIALE

Oggi il turismo ecosostenibile è un settore in forte sviluppo. In questo senso acquistano importanza sia i tracciati ciclabili, sia le iniziative di navigazione fluviale che, sul modello olandese, costituiscono un hotel itinerante per cicloturisti.









Nello stesso Canal Bianco, nel corso degli ultimi anni, le attività di questo tipo hanno subito un incremento tale da incentivare la costruzione di nuovi approdi lungo lo stesso canale. Il riutilizzo dell'ultimo tratto della Treviso-Ostiglia, potrebbe costituire l'anello finale di un disegno più ambizioso. In primo luogo, previo accordo interregionale- completerebbe, nel territorio Lombardo, il progetto della Regione Veneto, già in fase di avvio e di incremento. In secondo luogo permetterebbe una ricucitura trasversale di alcuni corsi d'acqua principali -Po, Canal Bianco, Adige, Bacchiglione, Brenta- e dei corridoi ecologici che li accompagnano nonché dei parchi Regionali in essere o in corso di istituzione.







**TAVOLA. 2 PARCHI TERRITORIALI**

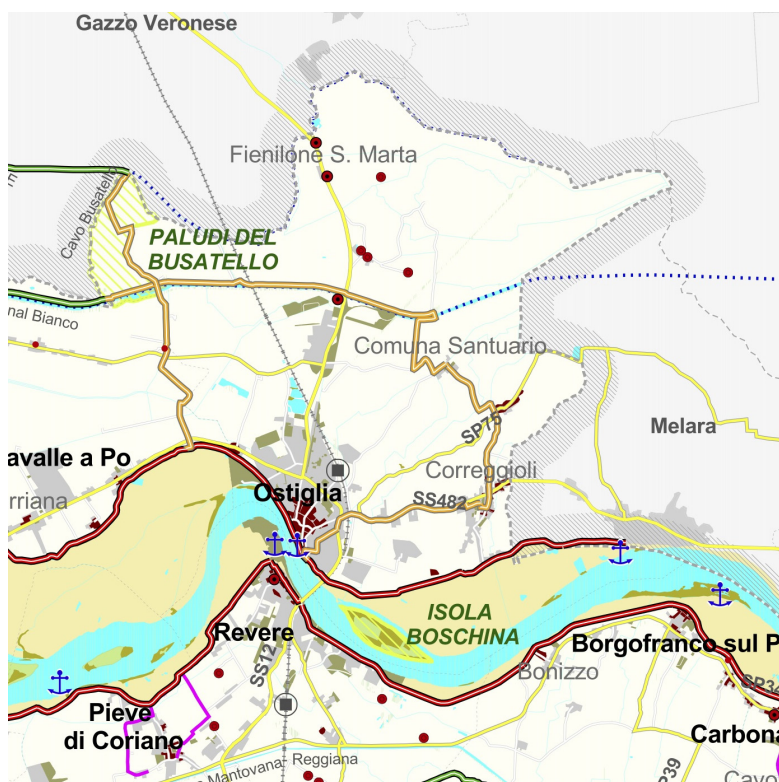
- ferrovie dismesse nel Comune di Ostiglia 
- ferrovie dismesse 
- ferrovie in uso 
- corridoi fluviali 
- corsi d'acqua 
- Comune di Ostiglia 
- urbanizzato 
- territorio 



fonte dei dati: Sit Regione Lombardia e  
Regione Veneto, [www.ferrovie.dismesse.it](http://www.ferrovie.dismesse.it)

#### POLITICHE CICLABILI: IL PIANO PROVINCIALE









Il territorio comunale è interessato da alcuni percorsi ciclabili, che appartengono allo schema strutturale provinciale, che a sua volta è costituito da nodi e corridoi; in particolare un corridoio di primo livello (l'itinerario n. 8 di Eurovelo Cadice-Atene in direzione est- ovest lungo gli argini del fiume Po) e tre corridoi di secondo livello (la parte terminale di quello che si sviluppa lungo il canale Molinella da Bozzolo alle Paludi del Busatello, quello lungo gli argini del canale Fissero-Tartaro-Canalbiano e quello lungo l'antica via Augusta). Tali corridoi si appoggiano su due nodi di secondo livello: il nodo della Palude del Busatello e l'Ambito di confluenza smistamento di Ostiglia-Revere. Due sono le ciclovie, individuate nel Piano dei Percorsi e delle Piste Ciclopedonali, che attraversano il territorio comunale di Ostiglia: la n. 2s – Sinistra Po – Viadana-Borgoforte-Ostiglia, ciclovie principali; la n. 9 – Circuito Palude del Busatello, diramazione della ciclovie principali. (Pgt Ostiglia, Documento di Piano, p. 22)



fonte: Piano dei percorsi e delle piste ciclopedonali, 2006, Tavola 2, stralcio



**TAVOLA. 3 PREVISIONI PROVINCIALI**

- servizi esistenti 
- percorsi della rete di primo livello 
- diramazioni della rete di primo livello 
- percorsi della rete di secondo livello 
- percorsi della rete di terzo livello 
- ferrovie dismesse 
- ferrovie in uso 
- corsi d'acqua 

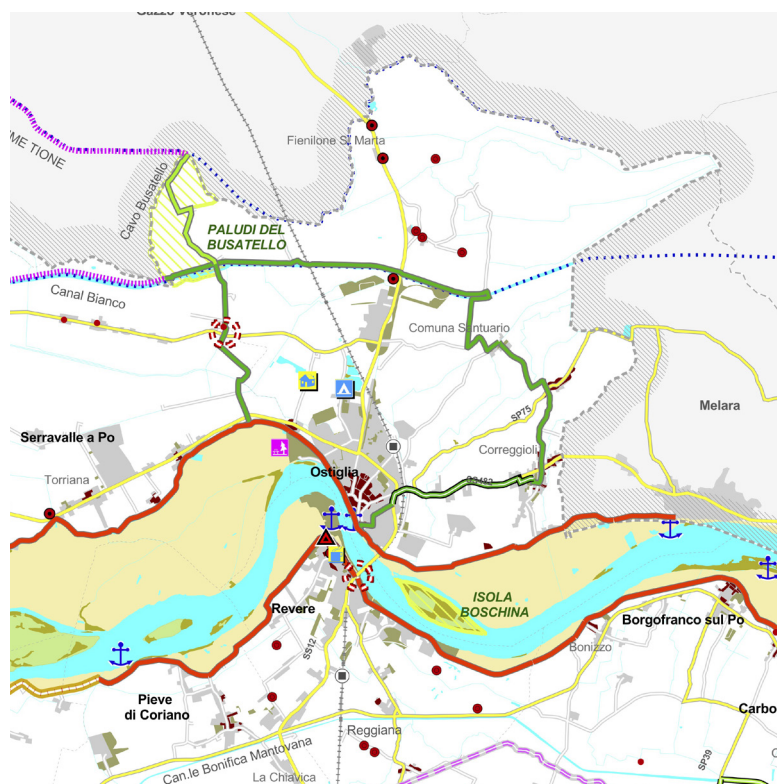


fonte dei dati: PGT, Relazione Documento di Piano, Piano dei percorsi e delle piste ciclopedonali, 2006



## RIUSO E INTREGRAZIONE: VARIANTI

Per il territorio comunale di Ostiglia, la connessione a una rete -turistica ed ecologica di rilevanza sovracomunale, costituisce un'occasione per garantire una maggiore affluenza turistica e per ripensare il Naviglio e il ruolo che svolge all'interno del contesto urbano. In questo senso, ripensare la rete provinciale immaginando di riattivare tratti dell'una e dell'altra ferrovia per raggiungere, dal centro della città, il Canal Bianco e proseguire verso Treviso, si delinea una figura che rende i luoghi della dismissione luoghi di importanza strategica, capovolgendo le posizioni e ponendo il parco del Naviglio come quel vuoto che conduce alla città attraverso la campagna, acquisendo un ruolo simile a quello svolto dalle stazioni di "testa". Una volta attraversato il Naviglio, il percorso ciclabile attraversa il centro storico, utilizzando tratti già esistenti, per ricongiungersi poi con il percorso proritario lungo l'argine del Po poco più a sud.










	Caratteristiche del fondo stradale	
	asfalto/macadam	sterrato
<b>Ciclovie principali suddivise per tipologia</b>		
Pista ciclabili in sede propria		
Percorsi in promiscuità con i veicoli a motore		
Percorsi in promiscuità con i veicoli a motore in corso di riqualificazione		
Piste ciclabili di prossima realizzazione		
sentiero		
<b>Ciclovie alternative e/o dalle principali suddivise per tipologia</b>		
Pista ciclabili in sede propria		
Percorsi in promiscuità con i veicoli a motore		
Piste ciclabili di prossima realizzazione		
<b>Ciclovie secondarie suddivise per tipologia</b>		
Pista ciclabili in sede propria		
Percorsi in promiscuità con i veicoli a motore		
Piste ciclabili di prossima realizzazione		
Tracciati in fase di studio		

fonte: Piano dei percorsi e delle piste ciclopedonali, 2006, Tavola 3, stralcio





TAVOLA. 4 PROPOSTA DI VARIANTE

- servizi esistenti 
- percorsi della rete di primo livello 
- diramazioni della rete di primo livello 
- percorsi della rete di secondo livello 
- percorsi della rete di terzo livello 
- ferrovie in uso 
- corsi d'acqua 



fonte dei dati: PGT, Relazione Documento di Piano, Piano dei percorsi e delle piste ciclopedonali, 2006

# UN NUOVO INGRESSO PER OSTIGLIA

La connessione a una rete turistica ed ecologica di rilevanza sovracomunale, costituisce per il territorio comunale di Ostiglia un'occasione per garantire una maggiore affluenza turistica e per ripensare il Naviglio e il ruolo che svolge all'interno del contesto urbano. In questo senso, immaginando di riattivare tratti dell'una e dell'altra ferrovia per raggiungere, dal centro della città, il Canal Bianco e proseguire verso Treviso, si delinea una figura che rende i luoghi della dismissione luoghi di importanza strategica, capovolgendo le posizioni e ponendo il parco del Naviglio come quel vuoto che conduce alla città attraverso la campagna, acquisendo un ruolo simile a quello svolto dalle stazioni di "testa".

L'attraversamento longitudinale della città attraverso il Naviglio diviene la direzione privilegiata per i ciclisti, gli ecoturisti, e i cittadini permettendo di riequilibrare due parti di città altrimenti frammentarie. La parte Nord diviene un nuovo ingresso che incanala i turisti attraverso il Naviglio e il centro storico per poi raggiungere gli argini del Po. Il proseguimento della pista ciclabile attraverso il centro storico non solo favorisce la permanenza dei turisti all'interno del territorio comunale, ma incentiva anche l'utilizzo dell'infrastruttura ciclabile da parte degli stessi cittadini. E' possibile infatti valutare alcuni percorsi (previa adeguata analisi della viabilità attuale) che permettano una circolazione ciclabile più agevole e rapida di quanto non permetta quella carrabile.

**TAVOLA. 5**

Servizi in previsione con potenziali relazioni territoriali e all'area del Naviglio



servizi esistenti o confermati da PGT



servizi di nuova previsione



piste ciclabili: varianti proposte



piste ciclabili: previsioni



edificato naviglio



perimetro piano guida



acque



edificato







In questa ottica si possono ripensare alcuni luoghi per i Servizi Pubblici di Interesse comune indicati dal PGT (Piano dei Servizi, tavola B2) come parti a servizio di questo Sistema (parcheggi scambiatori, zone di ristoro, noleggio attrezzature o punti di informazione).

Allo stesso modo, seguendo le linee di guida di un'idea di Ostiglia il cui retro diviene un nuovo fronte urbano, il parco del Naviglio può essere riorganizzato per ospitare una pista ciclabile e sfruttare lo spazio anche per favorire pratiche nuove, come ad esempio quella degli orti urbani. Perseguendo dunque quest'immagine di riequilibrio del Naviglio come centro effettivo di connessione tra diverse parti di città, il Piano Guida formula le Norme Tecniche.

Allo stesso modo, seguendo le linee di guida di un'idea di Ostiglia il cui retro diviene un nuovo fronte urbano, il parco del Naviglio può essere riorganizzato per ospitare una pista ciclabile, e sfruttare lo spazio anche per favorire pratiche nuove, come ad esempio quella degli orti urbani. Perseguendo dunque quest'immagine di riequilibrio del Naviglio come centro effettivo di connessione tra diverse parti di città, il Piano Guida formula le Norme Tecniche.

## TAVOLA. 6

Servizi in previsione con potenziali relazioni territoriali e all'area del

Naviglio

Previsioni di Piano (cfr. PGT, Piano dei Servizi, Repertori, B3)

servizi esistenti o confermati da PGT

servizi di nuova previsione (cfr. PGT, Piano dei Servizi, Repertori, B3)

piste ciclabili: varianti proposte

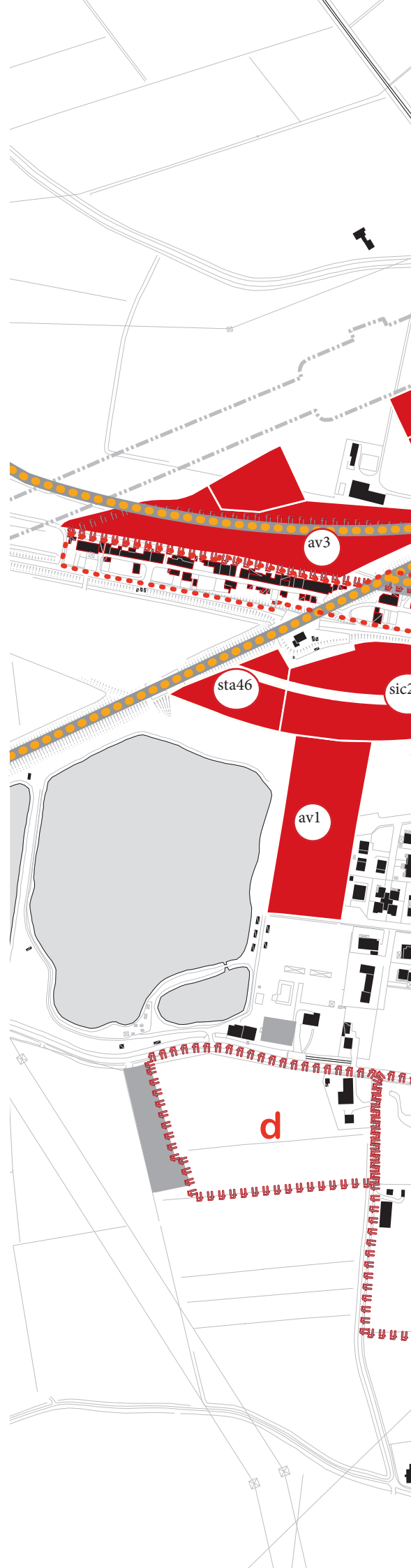
piste ciclabili: previsioni

edificato naviglio

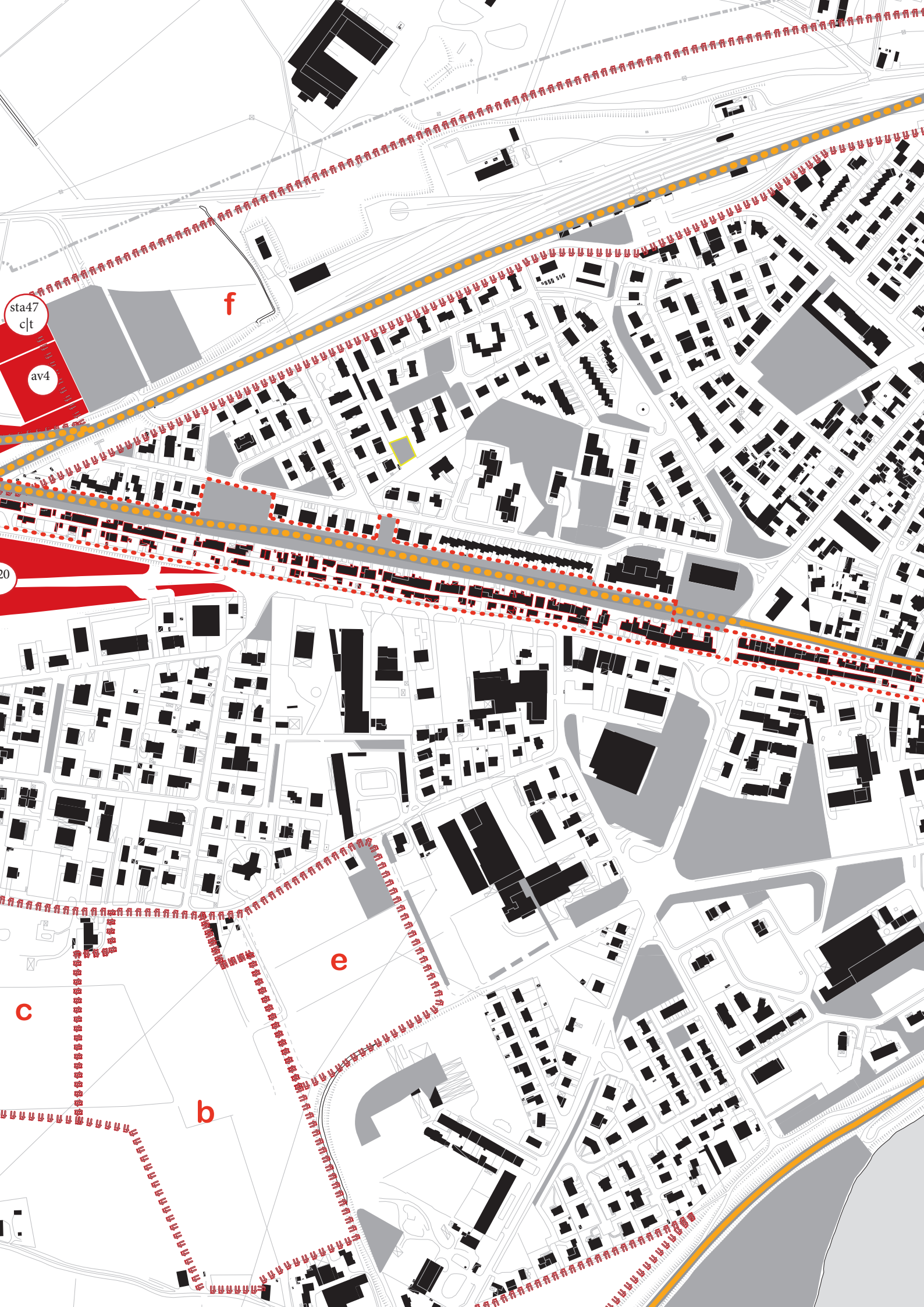
perimetro piano guida

acque

edificato









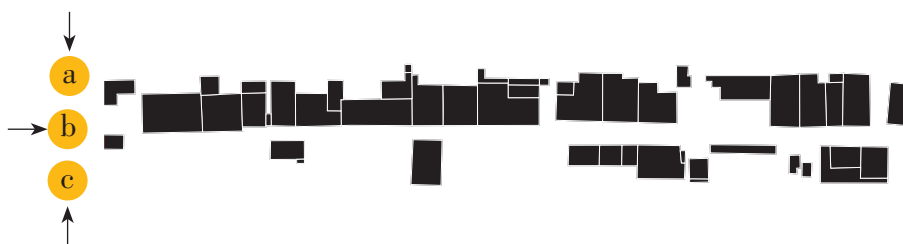
## II. DESCRIZIONE





# Ostiglia - Via Aia Madama





# LETTURA FOTOGRAFICA I

Il Naviglio costruisce un contesto urbano particolarissimo: quasi due chilometri di urbanizzazione lineare le cui caratteristiche morfologiche e insediative d'insieme costituiscono il valore principale del contesto. Percorrendo il Naviglio dalla parte più esterna verso il centro storico, i diversi prospetti dell'impianto (verso la statale, i prospetti della strada interna e il fronte su parco della Fossetta) raccontano elementi di continuità ed elementi di frammentazione. Gli elaborati di queste pagine hanno lo scopo di raccontare la continua variazione di questo paesaggio lineare. Le immagini mostrano, per ogni tratto del Naviglio preso in considerazione, simultaneamente i tre fronti (laddove presenti).







strada interna



fronte naviglio -est-

a

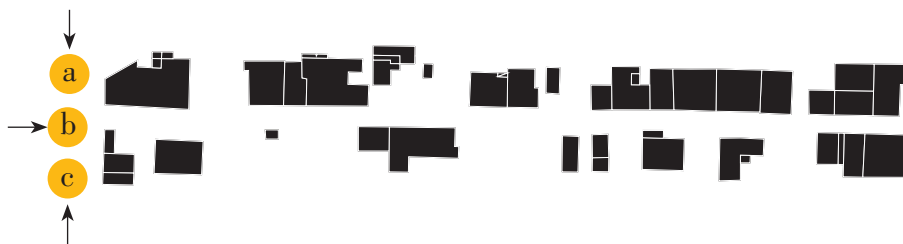
fronte interno (dove esiste)

b

fronte strada -ovest

c





fronte parco



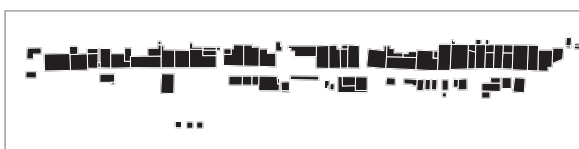
# LETTURA FOTOGRAFICA II



strada interna



fronte strada





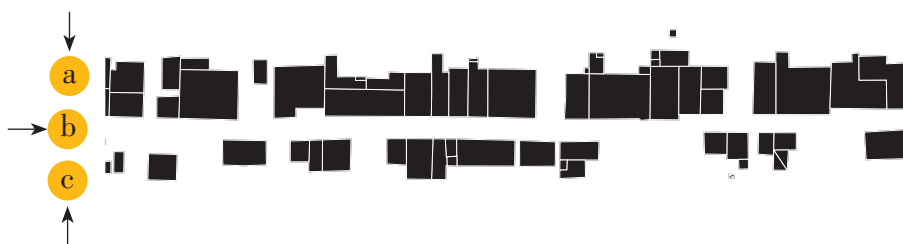


a

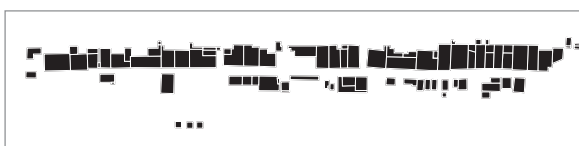
b

c





# LETTURA FOTOGRAFICA III







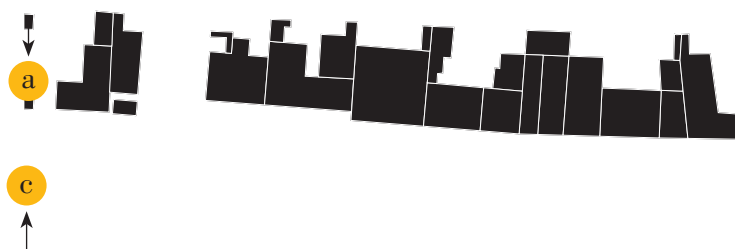
fronte naviglio -est- **a**

fronte interno (dove esiste) **b**

fronte strada -ovest **c**

III



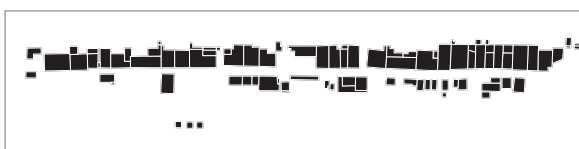


fronte parco



# LETTURA FOTOGRAFICA IV

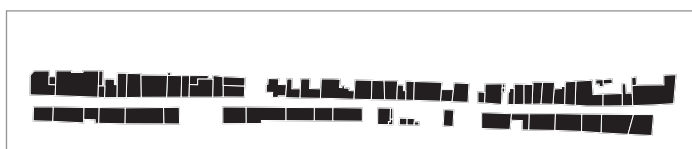
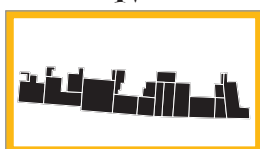
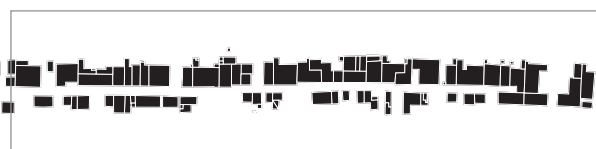
fronte strada



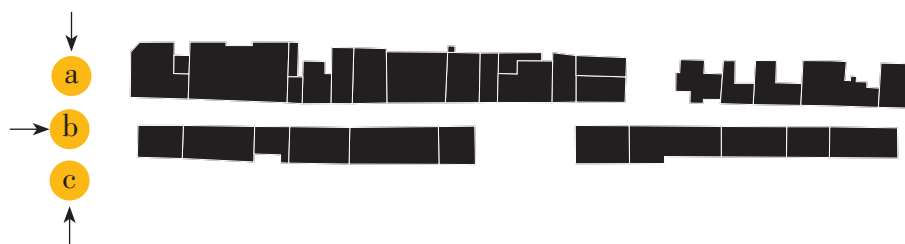


- fronte naviglio -est- a
- fronte interno (dove esiste) b
- fronte strada -ovest c

#### IV







fronte parco



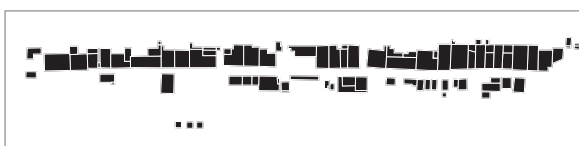
# LETTURA FOTOGRAFICA V



strada interna



fronte strada

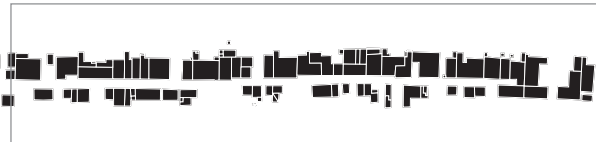






- fronte naviglio -est- a
- fronte interno (dove esiste) b
- fronte strada -ovest c

V



# MORFOLOGIA

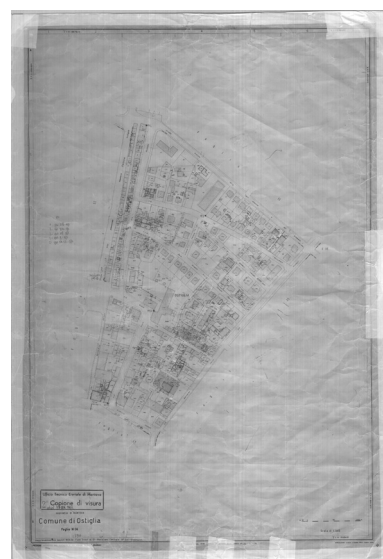
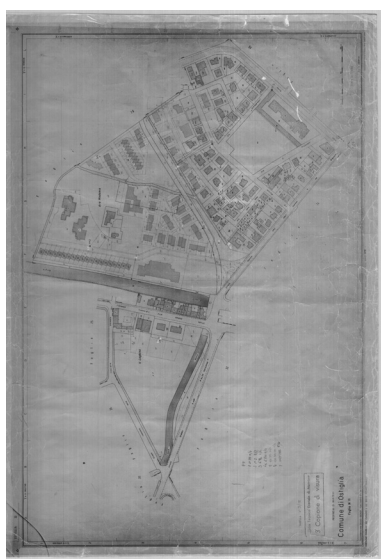
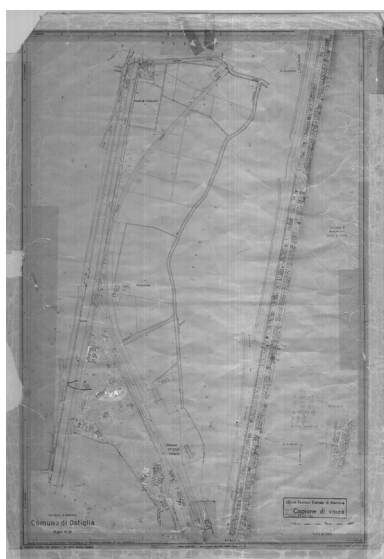
Il progressivo sviluppo di Ostiglia lungo la via d'acqua ha generato un organismo urbano omogeneo e morfologicamente riconoscibile basato sull'accostamento di singoli e indipendenti corpi di fabbrica.

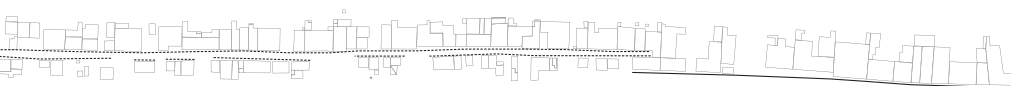
Tale processo ha generato un insieme lungo e stretto caratterizzato da edifici con un doppio affaccio: verso la strada carrabile e verso la via d'acqua. La ripetizione di edifici di natura popolare, fondati su basiche regole del costruire e su principi di accostamento elementari ha però strutturato nel tempo un insieme caratterizzato e caratterizzante.


La tipologia a destinazione prevalentemente residenziale degli edifici basata su corpi di fabbrica con doppio affaccio, strutturati con muratura perimetrale e setti portanti, organizzati su due o più piani con zona giorno di collegamento tra strada e canale e zona notte ai piani superiori e infine con copertura a falda doppia parallela alla strada, definisce un impianto la cui peculiarità sta nell'insieme più che nei singoli fabbricati.

Dalla lettura di questo insieme se ne deduce una continuità data dagli allineamenti delle facciate sul fronte strada e dalla ripetizione tipologica e al tempo stesso una varietà determinata da piccole variazioni di altezze e di volumi sui lati posteriori.

La messa in luce di queste tracce come evidenziato nel diagramma a seguito e la conferma di questi principi attraverso le norme che verranno esposte a seguito, garantiranno la conservazione di questo frammento urbano pur contemplandone possibili sviluppi e attualizzazioni.





**TAVOLA. 7**  
 allineamenti esistenti -----  
 edificato 

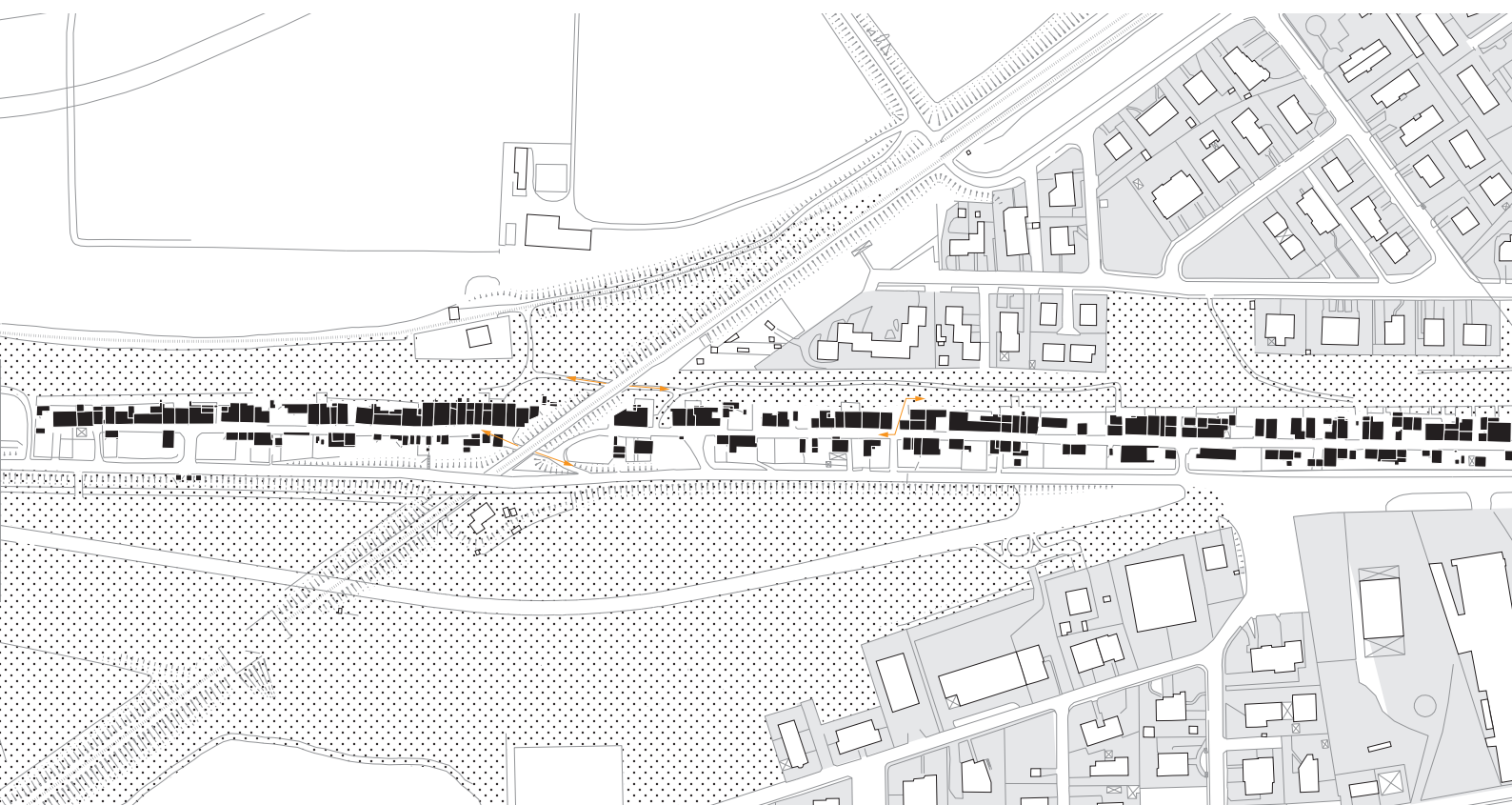


# SERVIZI

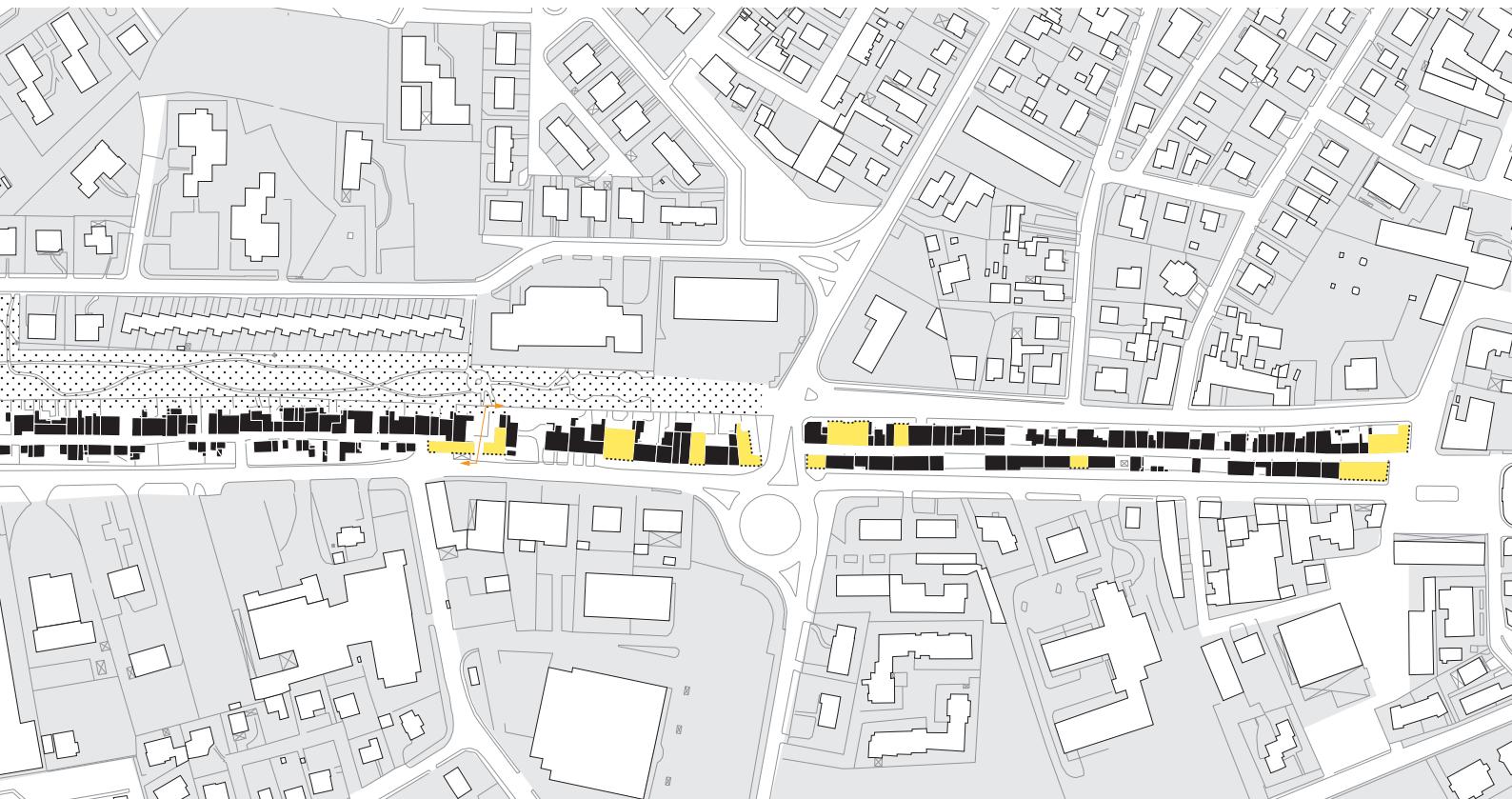
Il Parco del Naviglio si pone in un luogo strategico rispetto alla morfologia urbana circostante. nonostante questo non risulta molto accessibile: sono pochi, infatti, i passaggi che permettono di passare da un fronte all'altro del Naviglio.

I pochi Servizi presenti, si affacciano verso la strada e sono concentrati nel tratto che si innesta nel tessuto storico.

Una maggiore permeabilità tra strada e parco permetterebbe lo sviluppo di altre attività collettive e pubbliche lungo tutto il tracciato.



servizi attuali e spazi potenziali



**TAVOLA. 8**

passaggi esistenti



verde e spazi di servizio pubblico



edifici servizi



affaccio servizi



edificato naviglio



edificato



# ALTEZZA

I prospetti del Naviglio, nella loro complessità, presentano una regolare variazione di altezze costruendo un certo ritmo. Soltanto nella parte estrema verso il centro storico, si registra un lieve aumento.







**TAVOLA. 9**

- 1 piano
- 1 piano con seminterrato
- 1 piano con sottotetto
- 2 piani
- 2 piani con seminterrato
- 2 piani con sottotetto
- 3 piani
- 3 piani con sottotetto





### III. LINEE GUIDA INTERVENTI





**T&T** comunicazione  
esterna  
SPAZIO LIBERO - 0386.734442





# ART.0

## STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO GUIDA

**1.** Il Piano Guida Area Naviglio è costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola A. Prescrizioni Generali scala 1:500
- Tavola B. Allineamenti scala 1:500
- Relazione :
  - I. Aperture
  - II. Descrizione
  - III. Linee Guida Interventi: Norme Tecniche d'Attuazione

**2.** Le presenti norme recepiscono e si conformano alle indicazioni del Piano delle Regole.

**3.** In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano Guida prevalgono:

- fra gli elaborati di scala diversa, quelli di maggior dettaglio
- fra gli elaborati di Piano delle Regole e Piano Guida, questi ultimi.

In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano Guida, prevalgono quelle più restrittive.

**4.** Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

**5.** Per ordine e decoro si fa riferimento a quanto prescritto nel presente Piano Guida

**6.** Ogni pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere corredata da autocertificazione della non sussistenza di fabbricati abusivi e da relativa documentazione fotografica.

# ART.1

## DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano Guida Naviglio assorbe le definizioni e i parametri urbanistici adottati dall'attuale Piano delle Regole.

**1.** L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

### **a. Superficie lorda di pavimento (Slp)**

E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Sono computati nella Slp gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino un'altezza media ponderale di m. 2,40; al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili.

Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per una porzione della loro superficie ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

Non vengono conteggiate nella Slp:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio per una profondità massima di m. 1,50;
- le superfici nette dei vani scala condominiali o comuni a più unità e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impediti e simili, compresi i relativi spazi di accesso per una superficie massima di mq. 9 per ciascuna unità immobiliare e per un'altezza massima di m. 2,40;
- le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra) purché l'altezza interna non superi m 2,50 e la superficie lorda di pavimento non superi 1,00 mq ogni 10 mc di volumetria residenziale. In caso di superficie superiore viene computata la sola eccedenza;
- le superfici destinate a cantine condominiali per una superficie netta massima di 15 mq. per ogni unità immobiliare;
- le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al



servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso.

Le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliari dei piani interrati, a condizione che non emergano dalla quota di terra oltre due metri, purché abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 e siano comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano non vengono conteggiate nella Slp. Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella Slp. Per gli interventi comprendenti rustici di origine agricola, la relativa Slp viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

Per le attività commerciali e per l'artigianato di servizio, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo determina di presa d'atto del Dirigente.

#### **b. Volume (V)**

Si ricava moltiplicando la Slp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:

- nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.
- negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano.

Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

- negli interventi su edifici esistenti e per le nuove costruzioni non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento purché la condizione sia dimostrata e documentata. Nel conteggio del volume si fa riferimento all'art. 4, comma 3, del D.M. 27 luglio 2005, e D.Lgs 30/05/2008 n° 115 art. 6 il quale dispone una franchigia di 25 cm oltre i cm 30 per quanto riguarda gli spessori degli elementi verticali (muri) sia portanti e non e quelli di copertura, e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

#### **c. Altezza delle costruzioni (H)**

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Per quota di terra si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Per quota di gronda si intende quella più elevata tra la quota di intradosso del cornicione di gronda e la quota di intradosso del solaio del volume abitabile/agibile superiore. In assenza di cornicione di gronda l'altezza viene riferita all'intradosso dell'ultimo volume abitabile o agibile.

#### **d. Superficie coperta (Sc)**

È la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle SIp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.

Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

È detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) fino a m 1,50.

#### **e. Superficie territoriale (St)**

È la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiariale destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito;
- le aree destinate dal PGT alla viabilità.

#### **f. Superficie fondiaria (Sf)**

È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

#### **g. Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Svv)**

(misurata in mq.) ai sensi del D.Lgs n° 114 del 31/03/98, L.R. n° 14 del 23/07/99 e D.C.R. 04/07/2007 n° 8/5054.

È l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione.

#### **h. Superficie drenante (Sd)**

È la superficie scoperta trattata in modo da consentire l'assorbimento delle acque piovane. Quando non diversamente stabilito dalle presenti norme, dal regolamento edilizio o dalle norme degli strumenti attuativi, l'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato come riferimento all'intera area interessata.

#### **i. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ro)**

È il rapporto massimo ammesso e misurato in %, fra l'area occupata nel sottosuolo dalla costruzione, ivi compresa l'area sottostante il fabbricato fuori terra e l'area della superficie fondiaria (Sf).

#### **l. Rapporto di copertura (Rc)**

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

**2.** Si definiscono gli indici inerenti al Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc/mq, ovvero in mc/ha.

**Indice di densità fondiaria (If)**

Definisce il limite di superficie lorda di pavimento edificabile sulla Sf, espresso in mq/mq.

**Indice territoriale minimo (Itm)**

È il rapporto minimo fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

**Diritto edificatorio in perequazione (Itp)**

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

**Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)**

È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.

**3.** Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singolo permesso di costruire, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nei piani esecutivi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti e previste dal PGT.

**4.** Per unità edilizia si intende un insieme di strutture portanti ed elementi costruttivi, funzionali o decorativi, reciprocamente connessi in modo da formare con continuità da cielo a terra una entità strutturalmente autonoma ed esteticamente omogenea, sia essa isolata o parzialmente collegata ad unità adiacenti, funzionalmente completa o incompleta, composta da un'unica proprietà o da più unità immobiliari o parti di esse.

**5.** Per sagoma di una costruzione si intende il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano.

**6.** Per la definizione degli arredi da giardino si fa riferimento all'ART. 43 del Piano delle Regole (PGT).

**7.** Per la definizione delle pertinenze o opere pertinenziali si fa riferimento all'ART. 43 del Piano delle Regole (PGT).



# ART.2

## DISTANZE

Obiettivo del piano è la tutela dell'impianto morfologico caratterizzante l'intero sistema dell'area compresa dal Piano Guida Naviglio.

Tale caratteristica si fonda sulla continuità dei corpi di fabbrica a formare un insieme lungo, omogeneo e compatto, fondamentalmente distinguibile per un fronte interno continuo lungo via Naviglio e uno, sui lati esterni, ovvero la Statale 12 Abetone Brennero Nord e il Parco Fossa, maggiormente articolato per volumi, altezze e profondità.

Il Piano guida Naviglio accoglie quindi le disposizioni del Piano delle Regole in relazione alle Distanze, specificando le deroghe in caso di obbligatorietà di allineamento.

**1.** Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml 1,50 e detti riferimenti.

**2.** È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici o sul ciglio stradale, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando tra i proprietari confinanti esista un accordo registrato e trascritto per costruire a confine o in reciproca aderenza.

**3.** La disciplina delle distanze non si applica a:

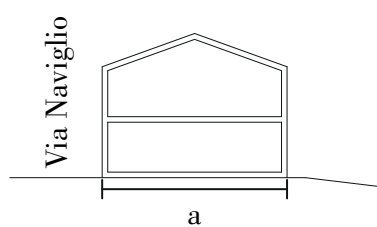
- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
- ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
- ai muri di cinta di altezza inferiori a ml. 3,00;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni, depositi esistenti e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.)

**4.** La distanza minima dei fabbricati dal confine - Dc (ml) - si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

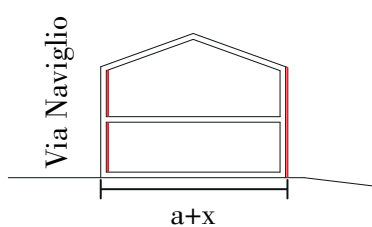
La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00 (ad eccezione di sopraelevazioni su sedime o ampliamenti quando realizzabili).

**5.** Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di ml. 2,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente; in caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione

STATO DI FATTO



AMPLIAMENTO GRADO  
DI PROTEZIONE 2



AMPLIAMENTO PER  
DEMOLIZIONE E  
RICOSTRUZIONE

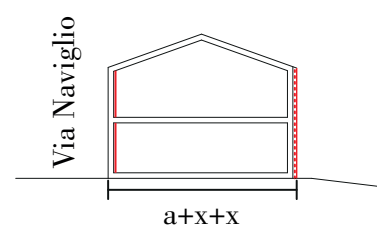


TAVOLA. 10

registrata alla conservatoria dei registri immobiliari, è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata e trascritta.

Nei casi in cui il Piano preveda l'obbligatorietà di allineamento su uno dei lati del lotto (si veda Art.2 tavola Allineamenti), il fabbricato, sia esso di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione o restauro dovrà rispettare l'allineamento imposto in deroga al soddisfacimento delle distanze minime imposte.

Lungo i lati dove non è richiesto uno specifico allineamento vale quanto specificato fino ad ora.

È ammessa la costruzione a confine di locali destinati ad autorimessa e di altezza interna (incrocio tra falda e parete) non superiore a ml. 2,50 ed esterna a ml. 3,0, espressamente vincolati a tale destinazione e con Superficie Lorda di Piano massima pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di volumetria residenziale insistente sul medesimo lotto, senza che tali fabbricati influiscano sul calcolo delle distanze dagli edifici e dai confini. Dovrà essere comunque mantenuta libera almeno la metà della linea di confine interessata. La presente regola non è applicabile nel caso di confine delle proprietà con strade comunque classificate, qualora non espressamente richiesto (si veda Tavola 11).

È possibile realizzare autorimesse a confine, purché con altezza massima esterna ml. 3,00. In caso di misure eccedenti quanto sopra sarà necessaria convenzione registrata e trascritta. Nei mappali posti tra Via Naviglio e SS 12 (tra Via Borgo Angeli e Via Verona) le autorimesse dovranno avere, ove possibile, copertura a due falde con pendenza massima pari al 30%.

**6.** La distanza minima fra fabbricati -  $D_f$  (ml) - va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto ( $H_f$ ) e comunque mai inferiore a ml. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata. Le distanze tra pareti o parti di pareti finestrate, antistanti di uno stesso edificio sono regolate dalle norme sui cortili e cavedi.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate.

La distanza tra due pareti anche finestrate può essere inferiore a ml. 6,00 qualora imposta dalla carta degli allineamenti.

**7.** La distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale -  $D_s$  (ml) - si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i.

L'allineamento degli edifici, sia in caso di ristrutturazione che di nuova costruzione, sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

Le distanze minime dei nuovi fabbricati dalla SS 12 Abetone Brennero nord è di ml. 7,50 e di ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00 (Si veda art. 4 Piano delle Regole).

**8.** In caso di rivestimento del perimetro esterno del fabbricato ai fini della diminuzione delle emissioni energetiche dei singoli edifici (vedi ad esempio l'applicazione di un rivestimento a cappotto) non sarà possibile andare in deroga agli allineamenti del Piano Guida Naviglio. Non sono quindi ammessi cappotti esterni se questi modificano la complanarietà delle pareti degli edifici sul fronte in cui è necessario il mantenimento degli allineamenti.

È possibile in questo caso, vedi schemi, il soddisfacimento dei parametri legati al risparmio energetico attraverso l'introduzione di un cappotto interno o tecnologie alternative. Il volume corrispondente potrà



essere recuperato, in caso di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, lungo il lato opposto, dove, al contrario è consentito il disallineamento (si veda Tavola 10; L.R. 26/1995 e s.m.i.).

**9.** Lungo il fronte Parco Fossa, di proprietà Demaniale, in deroga a quanto espresso sin ora, la distanza dal confine non deve essere inferiore a ml. 3,00 (determinata dall'attuale recinzione lungo il Parco Fossa) sia per i volumi di futura fabbricazione che per quelli esistenti che andranno demoliti secondo quanto espresso. (si veda Art.7 GRADI DI PROTEZIONE – Fabbricati soggetti a demolizione).

**10.** Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestate e previa convenzione registrata e trascritta fra le proprietà (vedi art. 4 Piano delle Regole)

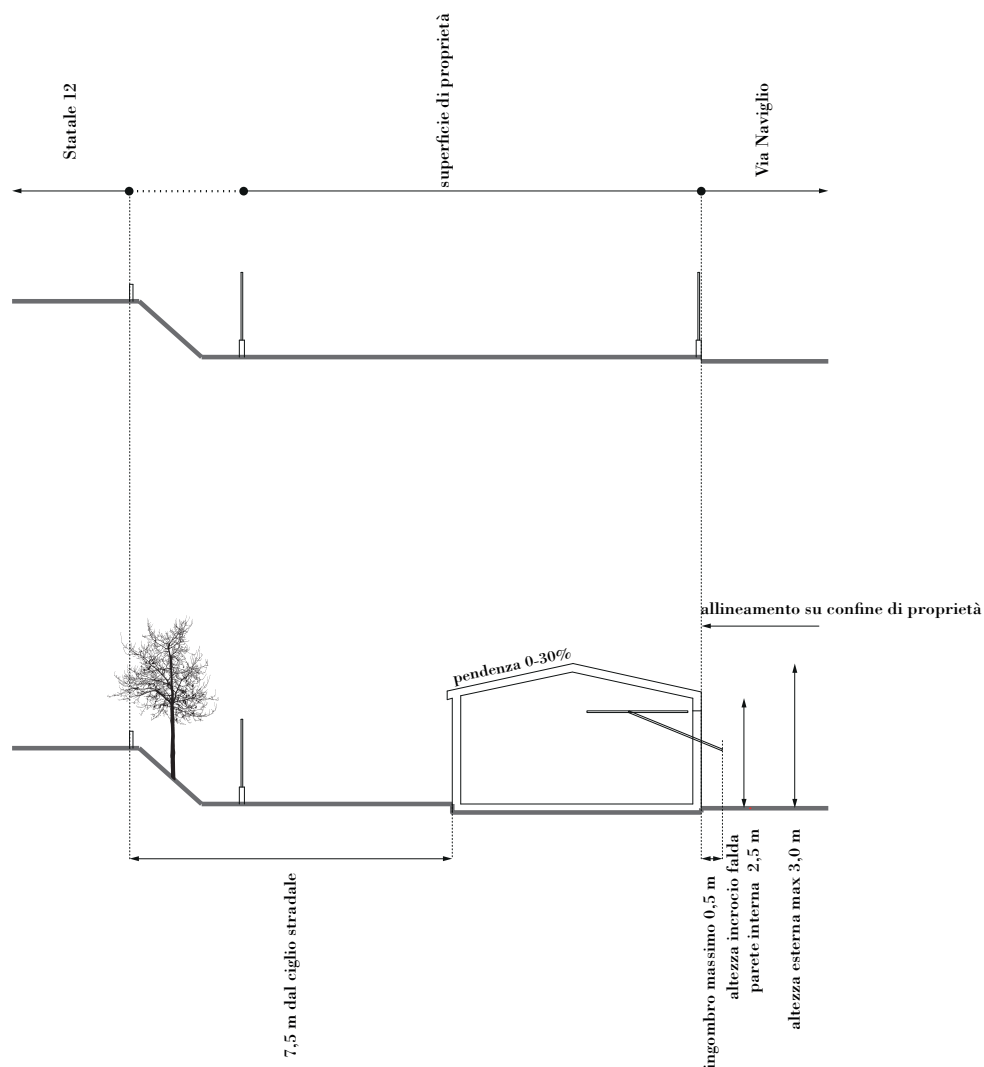


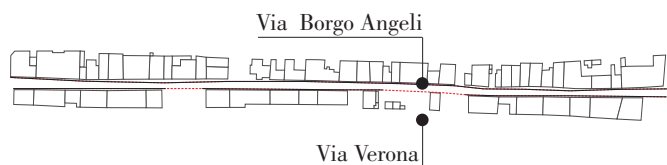
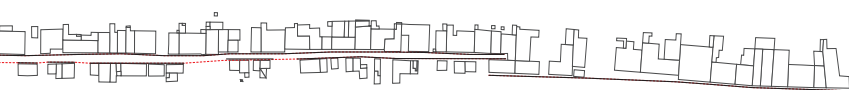
TAVOLA. II

# ART.2

tav. allineamento



□□



**TAVOLA. 12**

consolidamento allineamenti - - - - -

allineamenti esistenti —

edificato 



# ART.3

## ALTEZZE

Obiettivo primo del Piano Guida Naviglio è la tutela dell'impianto morfologico.

Tale caratteristica viene garantita dall'andamento continuo delle facciate sul fronte stradale e da una serie di variazioni metriche e volumetriche dei fronti lungo La S.S. 12 e lungo il Parco Fossa.

La continuità che caratterizza il comparto urbano del Naviglio deriva degli allineamenti di cui all'Art.2 e da continue variazioni delle altezze degli edifici tali da rendere continuo e al tempo stesso dinamico il prospetto lungo la strada.

In Descrizioni – Altezze (pp 40-41) sono riportati i piani dei singoli fabbricati e si nota come ad un allontanamento dal centro storico corrisponda una diminuzione dei piani abitati.

Al tempo stesso, piccole variazioni di altezza, determinano il carattere dell'abitato.

Qualora concesso, un fabbricato, sia esso di nuova costruzione, oggetto di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione non potrà avere un'altezza superiore al numero di piani fuori terra dell'edificio adiacente più alto. L'altezza del fabbricato potrà essere superiore o inferiore a quelli adiacenti, ma non superare il numero di piani. Nel caso in cui fosse superiore questa non potrà comunque essere più alta di ml 2,0 rispetto al fabbricato adiacente più alto (Art. 4 deo PdR). Tale norma risulta valida anche in caso di edifici isolati.

In caso di innalzamento di un fabbricato non è necessaria la stipula di convenzione con le proprietà adiacenti, così come previsto al comma 2 art.5 delle presenti norme. L'ultimo piano deve essere mansardato.

# ART.4

## DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso principali ammesse, di cui all' ART. 6 delle norme individuate dal Piano delle Regole (PGT), sono:

- residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione (1),
- artigianato di servizio alla residenza depositi e magazzini (2), senza emissioni nocive e molestie di qualsiasi natura e compatibili,
- attività commerciali (3A.1-3c),
- uffici, studi professionali e di rappresentanza (6),
- alberghi, pensioni, locande (7)
- attività private di servizio sociale, ecc. (8),
- attività culturali e di spettacolo (9),
- attività e servizi pubblici o di pubblica utilità (10).

Al fine di facilitare lo sviluppo di attività diverse da quella residenziale sono ammessi i cambi di destinazione d'uso dalla categoria residenziale (1) a quelle di artigianato (2), commercio (3), terziario (6), accoglienza (7) e destinate a servizi (8, 9, 10).

# ART.5

## TIPOLOGIE EDILIZIE

Il recupero di edifici esistenti così come la ricostruzione di questi deve confrontarsi con l'eredità tipologica che rappresenta uno dei caratteri strutturali dell'intero comparto urbano.

I corpi di fabbrica, qualora inseriti in un insieme continuo, dovranno crescere in adiacenza e necessariamente presentare due pareti cieche a confine, sviluppandosi da parte a parte, con accesso dalla via Naviglio, al fine di garantire luce e areazione all'interno degli ambienti.

Il fronte strada dovrà rispettare una complanarietà, secondo gli allineamenti dettati dai fabbricati adiacenti, mentre il fronte sugli spazi scoperti retrostanti potrà essere maggiormente articolato pur garantendo un prospetto parallelo a quello lungo via Naviglio.

Tale regola è da intendersi per entrambi i fronti edificati di via Naviglio e per qualsiasi tipo di edificio, sia esso con altezza superiore ai ml. 3,00 o fabbricato pertinenziale.

Il tetto dovrà essere a due falde, inclusi i box auto, con la linea di colmo parallela a via Naviglio. Questo potrà avere differenti pendenze ma dovrà leggersi in facciata come una linea orizzontale. Sono esclusi quindi timpani su fronte strada salvo ove già esistenti.

La distribuzione interna dovrà tenere conto del doppio affaccio e garantire, particolarmente al piano terra, la permeabilità tra i due fronti in modo da valorizzare il fronte posteriore.

# ART.6

## TIPOLOGIA DI INTERVENTO

In conformità alla L.R.12/2005 e s.m.i. il Piano Guida Naviglio prevede diverse tipologie di intervento in relazione ai gradi di protezione dei singoli fabbricati.

Gli interventi ammessi sono:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo, suddivisi in consolidamento, rinnovo e ripristino filologico
- Interventi di ristrutturazione edilizia (compresa demolizione e ricostruzione) con eventuale aumento di volume
- Interventi di sola demolizione soggetto a DIA, vd. art.7
- Interventi di nuova costruzione

In conformità a quanto disposto dall'art 41 della LR 12/2005 (Interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività e segnalazione certificata di inizio attività) gli interventi sopra menzionati potranno essere autorizzati mediante DIA. Interventi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche sono sempre realizzabili mediante SCIA ove non interessino porzioni di facciata, modifica di bucatore, altezze e parametri urbanistici nel loro complesso. Eventuali modifiche della L.R. risulteranno prevalenti rispetto a quanto sopra, che dovrà automaticamente adeguarsi.

**Manutenzione ordinaria** Sono interventi di manutenzione ordinaria tutte le opere necessarie alla riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici, degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, che non comportano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;

### **Manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche alla destinazione d'uso.

### **Restauro e risanamento conservativo**

Sono 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 essa compatibili e nel rispetto delle destinazioni d'uso previste dalle zone urbanistiche; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

### **Ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, eventualmente prevedendo il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari.



# ART.7

## GRADI DI PROTEZIONE

L'impianto morfologico dell'area Naviglio, la cui tutela è obiettivo del Piano, è il risultato dell'accostamento e della stratificazione nel tempo di piccole medie unità abitative. Regole generali dettate da principi di continuità di singole unità, delle facciate, delle altezze e degli impianti tipologici han fatto sì che l'insieme ci si presenti oggi come un insieme compatto e uniforme, sebbene spesso messo in crisi da piccoli oggetti e superfetazioni, volumi accessori o estensioni che nel tempo hanno reso a volte illeggibile tale continuità.

Sebbene il carattere dell'insieme sia molto chiaro e riconoscibile, molto spesso i singoli corpi di fabbrica non presentano caratteristiche architettoniche degne di nota, per le quali è quindi importante il mantenimento dei propri caratteri proporzionali più che quelli legati al linguaggio architettonico.

Ciò non toglie che all'interno di questa porzione di città non siano identificabili alcuni edifici che per le loro caratteristiche architettoniche possano essere riconducibili a precisi periodi storici e per questo espressione della stratificazione nel tempo.

L'area lungo il naviglio si pone quindi come porzione di città morfologicamente definita e riconoscibile attraverso, come dimostrano le planimetrie storiche, la sua evoluzione nel tempo.

Ciò non esclude quindi che interventi dal carattere più attuale possano non mettere in discussione l'impianto nella sua totalità.

Con l'obiettivo di mettere in luce tale stratificazione nel tempo sono stati attribuiti ai diversi fabbricati differenti gradi di protezione. Ad ognuno di questi corrispondono specifiche tipologie di intervento.

### **Fabbricati con grado di protezione 2**

Sono assoggettati a grado di protezione 2 tutti quegli edifici che, a causa delle trasformazioni subite, hanno perso la loro complessiva coerenza legata ai rapporti tra tipo, tecnologia e forma e mantengono tuttavia, assieme alla giacitura e al volume, parti o segni espressivi della cultura insediativa, compositiva e costruttiva del loro tempo.

Negli edifici per i quali è previsto il grado di protezione 2 sono ammessi gli interventi volti a trasformare un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, che tuttavia ne tuteli alcune parti o elementi significativi. Esso comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti. Gli interventi di trasformazione devono in ogni caso garantire l'impianto architettonico generale e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi, nonché i sedimi originari e gli allineamenti lungo la viabilità principale.

Non dovranno in particolare essere apportate variazioni architettoniche al tipo ed alla forma delle coperture che presentino carattere di tipicità storicamente consolidata.

I materiali da impiegare nelle operazioni esterne dovranno avere le stesse caratteristiche di quelle del contesto storico circostante.

Il grado di protezione 2 prevede per gli edifici così classificati gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione senza aumento di volume.

Gli edifici con grado di protezione 2 sono indicati in Art. 7-tav. Gradi di protezione e in Art. 7-Catalogo Gradi di protezione.

### **Fabbricati con grado di protezione 3**

Sono assoggettati al grado di protezione 3 gli edifici che, avendo perso del tutto le connotazioni distributive e formali attinenti alla loro origine, o essendo risultati privi di interesse storico, artistico e/o ambientale in sede di indagine, possono essere radicalmente trasformati per meglio rispondere alle esigenze d'uso o per

meglio inserirsi nel contesto urbano o nell'ambiente circostante.

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

Nel caso di permanenza - anche parziale - di elementi di interesse storico ed ambientale, compresi eventuali fronti, il progetto dovrà tendere alla loro valorizzazione.

In ogni caso dovrà essere privilegiato il ricorso a modelli insediativi consoni alla tradizione locale e i cui caratteri risultino compatibili con il tessuto urbano di formazione storica.

Il grado di protezione 3 prevede per gli edifici così classificati, oltre a quelli di cui al grado di protezione 2, gli interventi di ristrutturazione compresa la demolizione e ricostruzione con aumento di volume in elevazione.

Gli edifici con grado di protezione 3 sono indicati in Art.7-tav13, Gradi di protezione e Art.7-tav.14, Catalogo Gradi di protezione.

#### **Fabbricati con grado di rispetto morfologico**

Sono assoggettati a questo grado gli edifici e i manufatti che non presentano particolari qualità architettoniche e non contribuiscono in maniera determinante a ricollegare l'organismo urbano a momenti significativi della sua storia e della sua cultura. Al tempo stesso la loro presenza è necessaria come costitutiva dell'unità morfologica.

Tali edifici possono essere oggetto, oltre a quanto permesso per i gradi di protezione superiori, di demolizione e ricostruzione con aumento di volume e cambio di sagoma, purché vengano rispettati, sul fronte via Naviglio, gli allineamenti e le altezze con riferimento agli edifici adiacenti come da artt. 2,3.

Gli edifici con grado di rispetto morfologico sono indicati in Art.7-tav13, Gradi di protezione.

#### **Fabbricati soggetti a demolizione**

Si applica agli edifici, parti di edificio, manufatti edificati in epoca recente in contrasto con l'insieme edilizio o urbano di cui fanno parte o realizzati su aree demaniali in assenza di autorizzazione.

La "Demolizione senza ricostruzione" consiste nell'eliminazione completa dell'edificio, o di parte di esso. Sono inoltre sottoposti a "Demolizione senza ricostruzione" i manufatti accessori abusivi o di recente edificazione e nessun valore ambientale e/o decorativo (SI VEDA ART. 8 MANUFATTI DI PERTINENZA).

La demolizione di tali manufatti è d'obbligo nel caso di qualsiasi intervento nel fabbricato di cui questi sono pertinenze. Gli interventi per i quali è obbligatoria la demolizione di fabbricati il cui intervento non è autorizzato partono dalla manutenzione straordinaria fino alla nuova edificazione.

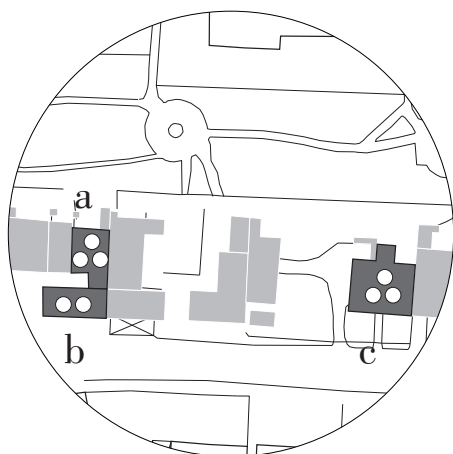
#### **Nuovi fabbricati**

È indicato in Art.7-tavv. 15-16 l'unico lotto per il quale è prevista la possibilità di un nuovo edificio.

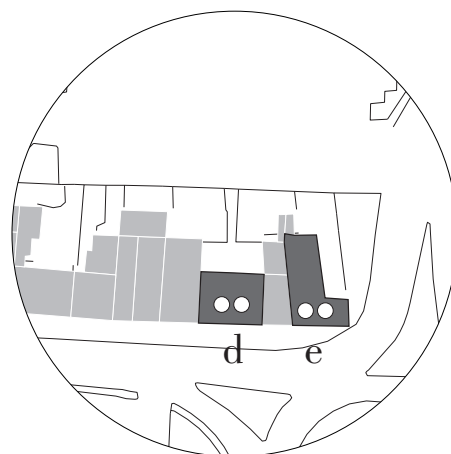
Per questo è riportato, in tav. 16, il numero di piani e i limiti di inviluppo, nonché le destinazioni d'uso.

# ART.7

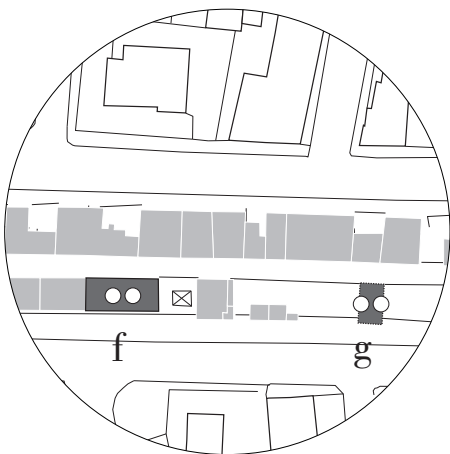
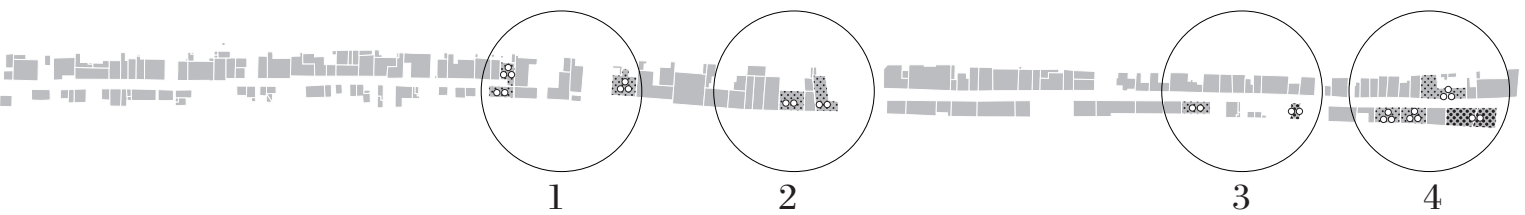
tav. GRADI DI PROTEZIONE



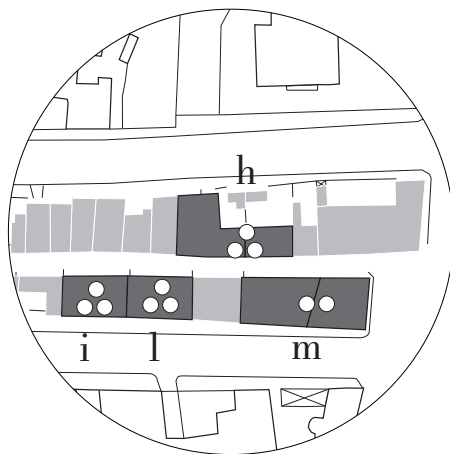
1



2



3



4



### TAVOLA. 13

- grado di protezione 2 ○○
- grado di protezione 3 ○○○
- grado di rispetto morfologico
- edifici catalogati



# ART.7

## CATALOGO GRADI DI PROTEZIONE



codice: 1a  
grado di protezione : 3  
mappale: 286



codice: 1b  
grado di protezione : 2  
mappale: 287



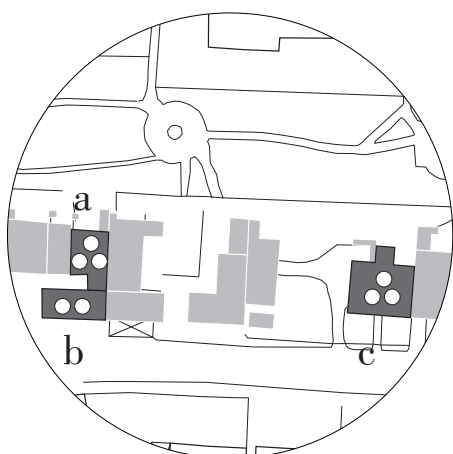
codice: 1c  
grado di protezione : 3  
mappale: 13



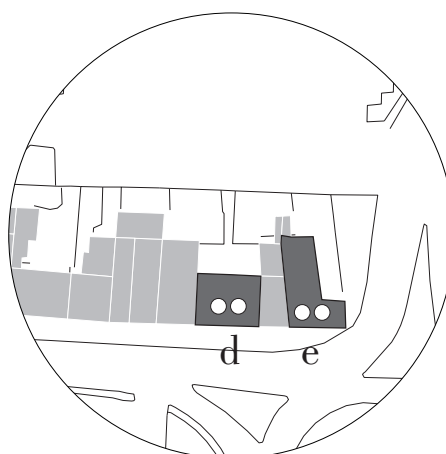
codice: 2d  
grado di protezione : 2  
mappale: 32



codice: 2e  
grado di protezione : 2  
mappale: 35,36



1



2



codice: 4h  
grado di protezione : 3  
mappale: 241, 215, 216, 217



codice: 4i  
grado di protezione : 3  
mappale: 207



codice: 4l  
grado di protezione : 3  
mappale: 211



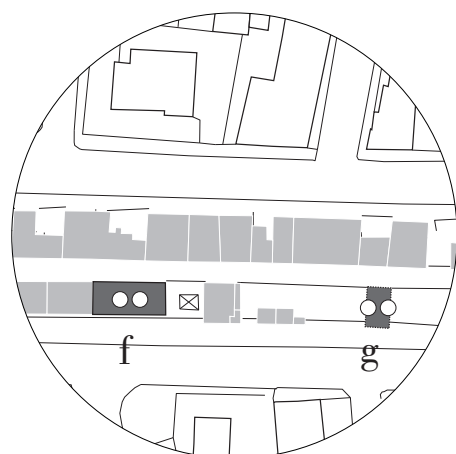
codice: 4m  
grado di protezione : 2  
mappale: 218



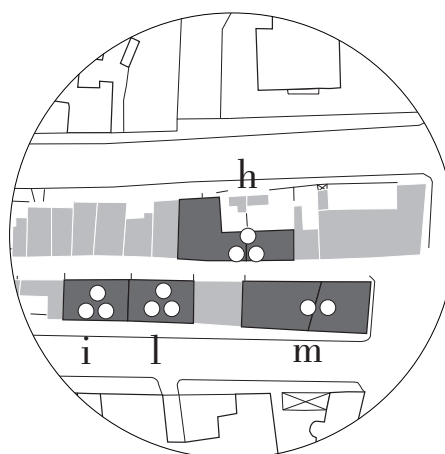
codice: 3f  
grado di protezione : 2  
mappale: 101



codice: 3g  
grado di protezione : 2  
mappale: 169



3



4

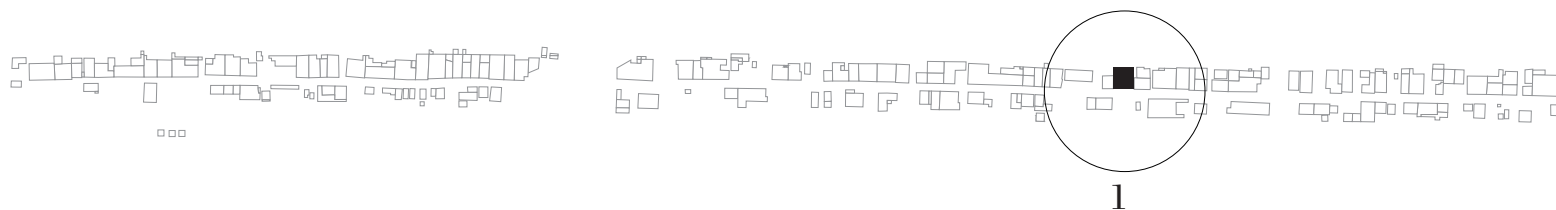


**TAVOLA. I4**  
grado di protezione 2  
grado di protezione 3  
edifici catalogati



# ART.7

tav. vuoti urbani con capacità edificatoria





# TAVOLA. 15

vuoti edificabili

edificato



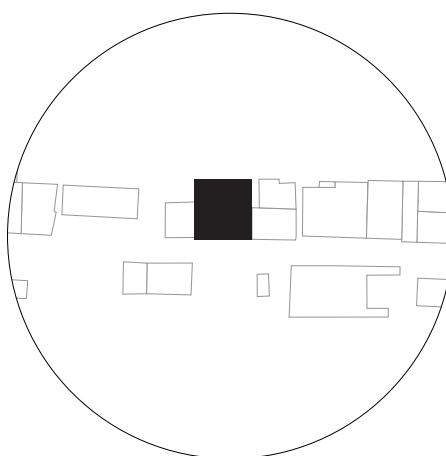
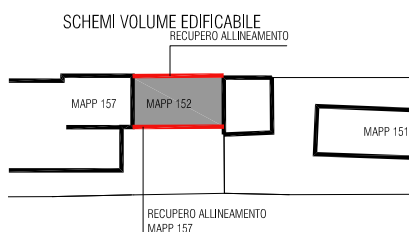
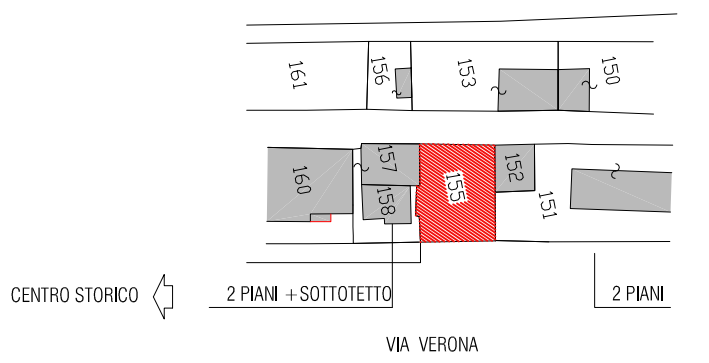


# ART.7

Vuoti urbani con capacità edificatoria: 01



vuoto urbano con capacità edificatoria. Possibile volume con vincolo di allineamento su via Naviglio e con limite volume mappale 157. Altezza massima gronda e linea di colmo coincidente con fabbricato su mappale 157. Possibili due piani fuori terra di cui il secondo mandariato. Accesso posto auto da via Naviglio



1



# ART.8

## MANUFATTI DI PERTINENZA

1. Per gli edifici di carattere accessorio non integrati nel contesto e scollegati dai fabbricati principali, privi di interesse storico/architettonico/ambientale, gli interventi ammessi sono:

- la demolizione senza ricostruzione qualora questi risultassero non autorizzati o illegittimi.
- la demolizione e ricostruzione, anche in modo diverso, dei volumi accessori e degli annessi precari autorizzati o condonati con il mantenimento della volumetria esistente, nel rispetto di eventuali prescrizioni di Piano e avendo cura di usare materiali, stilemi compositivi, ampiezza e ritmi delle aperture, coperture ecc. tradizionali del luogo e degli edifici storici circostanti;
- la riorganizzazione o la nuova organizzazione (in caso di demolizione e ricostruzione) delle pertinenze utilizzando materiali coerenti con quelli degli edifici storici circostanti anche per le eventuali nuove pavimentazioni esterne sia private che pubbliche o di uso pubblico, e mantenendo le alberature e altri elementi arborei importanti eventualmente esistenti.

2. Non è ammessa la costruzione di nuovi manufatti di pertinenza se non ai fini della costruzione di box auto.

3. Ai fini di consolidare la cortina edificata e di garantire una maggior pulizia di questa sul lato Parco Fossa, qualora le pertinenze di proprietà insistenti sugli stessi mappali di fabbricati ad uso abitativo venissero demolite e accorpate ai fabbricati, secondo lo schema Art.10 –tav.19 Modalità di ampliamento, sarà concesso un aumento della volumetria pari al 20% del volume della pertinenza stessa.

4. Nei casi di intervento, dalla Manutenzione straordinaria alla Nuova edificazione, sarà necessario intervenire anche sui fabbricati pertinenziali legati a questo al fine di soddisfare i requisiti minimi di ordine e decoro -ovvero in conformità a quanto prescritto al comma 6 art.0 del presente Piano Guida- documentando lo stato attuale e di progetto mediante relazione fotografica dell'intero fabbricato di proprietà.

5. Qualora il recupero dei volumi non vincolati avvenga con la realizzazione di un nuovo volume, dovranno essere verificate le seguenti ipotesi:

- verifica della situazione storica antecedente e eventuale proposizione di allineamenti, chiusure e assetti andati perduti e che potrebbero invece essere recuperati;
- quando si è in presenza di un allineamento esistente da recuperare o uno nuovo da creare, il primo va rispettato;
- possibilità di ricavare posti auto anche fuori terra con tipologie e collocazioni coerenti con le caratteristiche dei luoghi e dei materiali.

6. Il rinnovo o la nuova costruzione di pertinenze potrà essere realizzata con i seguenti elementi:  
 Strutture: legno. Telaio metallico, telaio cemento armato, muratura armata e non, sistemi a secco.  
 Finiture: in analogia a quelle circostanti, intonaco, faccia vista (recuperato) eventuali porzioni in legno.  
 Coperture: in tegole di terracotta o cemento color omogeneo, toni del rosso scuro, testa di moro.  
 Infissi: in legno, pvc o alluminio tonalità avorio, grigi, o marrone.  
 Sistemi oscuramento: del tipo a persiane in legno, alluminio, pvc o ferro smaltato con tonalità avorio, grigi o marroni (vedi tav. 17)  
 Sezionali: legno, metallo o pvc smaltato color legno o con tonalità di grigi o marroni.

1.	RAL	1001	1	5	9	13	17	21
2.	RAL	1013						
3.	RAL	1014						
4.	RAL	1015						
5.	RAL	1019						
6.	RAL	7001						
7.	RAL	7004						
8.	RAL	7030	2	6	10	14	18	22
9.	RAL	7032						
10.	RAL	7035						
11.	RAL	7036						
12.	RAL	7040						
13.	RAL	7042						
14.	RAL	7044	3	7	11	15	19	23
15.	RAL	7047						
16.	RAL	8002						
17.	RAL	8003						
18.	RAL	8007						
19.	RAL	8011	4	8	12	16	20	24
20.	RAL	8014						
21.	RAL	8017						
22.	RAL	8028						
23.	RAL	9001						
24.	RAL	9002						

TAVOLA. 17 TABELLA COLORI SISTEMI DI OSCURAMENTO



# ART.9

## PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE

1. E' ammessa la realizzazione di box auto sul mappale principale, ovvero manufatti insistenti tra via Naviglio e Parco ex Fossetta, di massimo un portone sezionale di larghezza limite pari a ml 3,50 , o su un mappale di pertinenza di un'abitazione qualora questa non disponga già di un ricovero per autovetture.

In caso di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione è obbligatorio che ogni unità abitativa disponga di posto auto o box auto. Qualora per le specifiche caratteristiche del sito ciò non fosse possibile, sarà possibile disporre di aree convenzionate.

2. Negli edifici soggetti ad interventi di restauro il recupero di ambienti e strutture per autorimessa è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro.

3. E' ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee nelle aree scoperte e di pertinenza, ove l'intervento sia tecnicamente possibile senza snaturare l'impianto delle murature interrato e senza compromettere le piante d'alto fusto eventualmente esistenti. È ammessa la realizzazione di autorimesse a confine senza convenzione tra i confinanti in caso esistente ed insistente su confine, ovvero è consentita la realizzazione a confine previa convenzione registrata e trascritta.

Possono esser realizzati posti auto con parete distante da confine mt 3 nel caso di pareti cieche.

In conformità con l'art. 15 del Piano delle Regole: negli edifici soggetti ad interventi di restauro il recupero di ambienti e strutture per autorimessa è ammissibile qualora le opere da eseguirsi per tale fine siano compatibili con l'intervento di restauro. Risulta possibile pertanto il recupero anche parziale di fabbricati accessori esistenti se finalizzati alla realizzazione di posto auto compatibilmente al rispetto delle NTC 2008 e s.m.i. Nelle proprietà confinanti con strade pubbliche risulta possibile l'edificazione a confine del posto auto anche in assenza convenzione registrata e trascritta purché nel rispetto delle distanze dal ciglio stradale di cui all'art.4 comma 6 del Piano delle Regole.

4. Il posto auto scoperto è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale o morfologico da verificare in sede progettuale -ad esempio permeabilità vista tra via naviglio e Parco ex fossetta, impossibilità di carattere esecutivo, dimensione insufficiente per la realizzazione di volume con standard minimi...-

5. Negli edifici soggetti ad intervento di demolizione e ricostruzione e nelle nuove costruzioni è obbligatoria la realizzazione di autorimesse o posti macchina e di parcheggi, fino ai limiti di cui alla L.122/89 e cioè in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione per gli spazi destinati ad attività residenziali; e di un metro quadrato ogni metro quadrato di superficie commerciale e direzionale.

Ove non sia possibile il rispetto minimo dei requisiti di cui alla L. 122/89 sarà possibile, previa relazione grafico descrittiva esaustiva e motivata, realizzare posti auto coperti in misura non inferiore a 16 mq superficie netta. Le superfici a parcheggio, nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavarli nell'area di pertinenza del fabbricato, possono, in alternativa, essere individuati in area adiacente di proprietà o convenzionata.

Qualora fosse dimostrata l'impossibilità di ricavare i posti auto in nessuna delle ipotesi previste dalla normativa, è consentita la monetizzazione.

6. In caso di realizzazione su via Naviglio si dovranno mantenere gli allineamenti come indicato in Art.2 tav.11, schema autorimesse. In caso di realizzazione a confine, si potrà (ove compatibile) addossare parete al muretto-recinzione esistente. Le aperture potranno in caso di manovra invadere la strada per una profondità massima di 50 cm (vd. tav. 18).

7. Le pareti perimetrali dovranno terminare con lattoneria-gocciolatoio h 4-6 cm colore grigio o testa di moro (in figura 'a'). La copertura verrà realizzata con tegole tipo portoghese o, in alternativa, lamiera aggraffata colore grigio o testa di moro (in figura 'b'). La muratura sarà intonacata e colorata secondo quanto riportato in Art.14 Tinteggiature (in figura 'c'). Eventuali finestre (in figura 'd') dovranno avere forma quadrata o rettangolare, davanzali in pietra e infissi in legno, metallo o pvc smaltato color legno o con tonalità bianchi, grigi o marroni. Eventuali lampade (in figura 'e') dovranno essere a parete. Avranno colore bianco, grigio o marrone. I basculanti, ovvero i portoni sezionali (in figura 'f') a doghe o lisci, dovranno essere in metallo o sandwich con tonalità avorio, grigia o marrone e dotati di automazione remota in conformità al regolamento di attuazione del Codice della Strada art. 46.. Le autorimesse, al fine di garantirne il decoro nel tempo, dovranno avere un rivestimento basamentale massima cm. 50 e minima cm 20. Questo sarà in pietra omogenea (in figura 'g'). Gli aggetti, sia su Via Naviglio sia sulla SS 12, non dovranno eccedere i 0,50 ml (in figura 'h').

NOTA: In conformità al Titolo IV Capo II Art. 69. Della L.R. n° 12 del 11/03/2005 (Regime economico)

1. I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima

richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito.

2. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

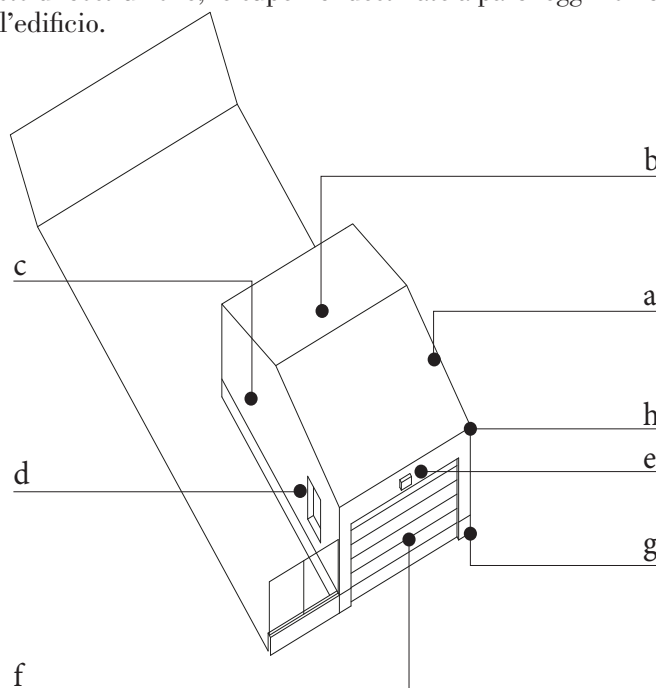


TAVOLA. 18

# ART.10

## PREMI VOLUMETRICI

Per tutti gli edifici compresi nel perimetro indicato in Art.10 tav. 20 Diritto di premi volumetrici, ad esclusione di quelli con grado di protezione 2 e di quelli con n.3 piani fuori terra, è ammesso l'aumento di volume.

Tale incremento potrà essere attuato applicando la L.R. sul recupero dei sottotetti o in alternativa aumentando del 20% il volume del fabbricato. Nel caso in cui tale ampliamento modificasse la sagoma o l'ingombro planimetrico esistente/vd. casi c,d tavola 19) sarà necessaria convenzione tra confinanti registrata e trascritta.

Nel primo caso, si rimanda alla L.R. n° 12 del 2005.

In alternativa (i due incrementi non sono cumulabili), l'aumento del 20% del volume del fabbricato andrà calcolato sul volume lordo del fabbricato e applicato secondo quanto riportato nello schema seguente, ovvero innalzando il fabbricato in tutte le sue parti o solo parzialmente oppure andando a completare e consolidare i volumi perpendicolari al fabbricato insistenti sui fronti posteriori, ovvero lungo il parco fossa e lungo la Statale 12. In ogni caso l'applicazione di incrementi volumetrici non potrà superare i limiti definiti dagli allineamenti e dallo stesso fabbricato riportati nel presente Piano Guida.

In caso di innalzamento del sottotetto o dell'ultimo piano è necessario che tale innalzamento coinvolga l'intera pianta e non porzione di questa.

La cubatura derivante da volumi chiusi accessori e autorizzati insistenti sul parco Fossa (quindi lungo la fascia tra via Naviglio e Parco Fossa) potrà essere recuperata con un incremento del 20% qualora il volume venisse accorpato al fabbricato cui esso si riferisce.

Ulteriore aumento di cubatura viene concesso, a seguito di accordo con il Comune di Ostiglia, in misura di 2mc per ogni mq ceduto, qualora venisse ceduta parte della proprietà per l'inserimento di un passaggio pubblico che consenta permeabilità tra Via Naviglio e il Parco Fossa.

Gli incrementi volumetrici (+20% volume oppure L.R. Recupero Sottotetto, 20% volumi accessori, cessione spazio pubblico) sono cumulabili.

La sopraelevazione dovrà essere utilizzata in primo luogo per adeguare le altezze interne di edifici oggi privi dei requisiti di abitabilità. Questo tipo di sopraelevazioni è soggetto a esame della Commissione Edilizia che dovrà esprimersi sulla congruità del progetto architettonico con il contesto in cui è inserito.

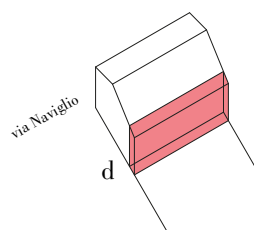
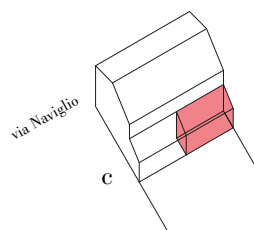
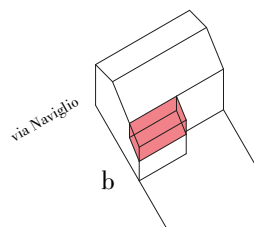
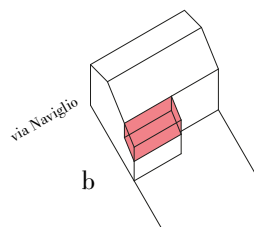
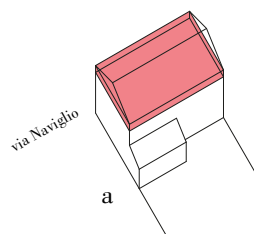
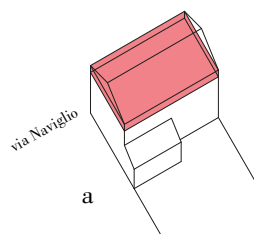
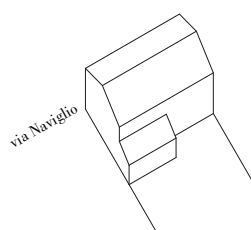
Gli aumenti di volume, applicabili secondo Art.10, Modalità di ampliamento, sia in altezza che in profondità non sono soggetti a stipula di convenzione tra vicini. Ove invece eccedessero a quanto previsto dall'art. 4 del Piano delle Regole, saranno soggetti a convenzione registrata e trascritta.

Gli aumenti di volume configurandosi come nuovi manufatti saranno soggetti ai contributi concessori per c.c. ed Urbanizzazioni.

STATO DI FATTO

AMPLIAMENTO GRADO  
DI PROTEZIONE 2

AMPLIAMENTO PER  
DEMOLIZIONE E  
RICOSTRUZIONE





# ART.10

tav. DIRITTO DI PREMI VOLUMETRICI





**TAVOLA. 20**

accesso a via Naviglio 

limite diritti di premi volumetrici 

edificato 

# ART.11

## PARAMETRI EDILIZI

### A\_ Altezze interne

Le altezze interne di nuovi edifici, siano essi oggetto di demolizione e ricostruzione o nuova edificazione, non devono essere inferiori a ml. 2,70. L'altezza media per l'ultimo piano mansardato non può essere inferiore a ml. 2,40 con un minimo di ml 2 in gronda (riferita all'altezza utile sottosolaio o sotto perlinatura-assito in caso di copertura in legno). In caso di destinazione di pubblica utilità l'altezza dei locali non può essere inferiore a ml. 3,00.

Nel rispetto delle tipologie edilizie antiche e nella salvaguardia delle caratteristiche architettoniche originarie, è ammissibile, per gli interventi fino alla ristrutturazione qualora questa non preveda la demolizione dei solai esistenti, la destinazione abitativa dei locali con altezze interne medie preesistenti non inferiori a ml. 2,40.

Tali altezze e rapporti sono da osservarsi anche per i sottotetti recuperabili alla residenza (L.R. 12/2005).

### B\_ Aeroilluminazione dei locali

Gli ambiti domestici devono soddisfare i requisiti minimi dei rapporti aeroilluminanti.

Questi, nei casi di soggiorni, cucine e camere non deve essere inferiore a 1/8 della superficie netta del relativo ambito. Almeno n.1 bagno per abitazione deve avere ventilazione naturale. Per gli altri è d'obbligo ventilazione forzata.

In caso di manutenzione straordinaria, qualora l'intervento non prevedesse una modifica delle destinazioni degli ambiti dell'abitazione e le bucatore non soddisfassero i minimi, queste saranno comunque considerate idonee per l'abitabilità perché già soddisfacenti.

In caso di edilizia non residenziale il rapporto aeroilluminante non può essere inferiore a 1/10 in caso contrario sarà necessario predisporre l'ambito in oggetto di ricircolo d'aria forzato. Per destinazioni d'uso particolari si rimanda a regolamento locale di igiene.

# ART.12

## ELEMENTI DI CONTINUITA' DEL FRONTE EDIFICATO

Nel rispetto del carattere dell'intero sistema naviglio, oltre al rispetto degli allineamenti e delle altezze come da artt. 2-3 vengono prescritte alcune indicazioni sugli elementi costituenti le facciate stesse.

I portoncini di ingresso possono essere eseguiti in diversi materiali e geometrie ma non devono presentare elementi metallici se non smaltati opachi. Potranno essere in legno, vetro, o metallo purchè smaltato con toni di marrone o grigio. Sono possibili inserti vetrati purché di geometrie regolari, rettangolari, quadrate. Non sono realizzabili sagome circolari, triangolari o altro non espressamente indicato.

L'accesso ai portoncini qualora dovessero essere rialzati rispetto alla quota strada sarà garantito da gradini. Questi non dovranno sporgere rispetto al fronte facciata.

Cancelli e inferriate devono essere in metallo smaltato o in pannelli di legno, HPL. Lo smalto sarà nei toni di marrone o grigio. Sono esclusi cancelli e portoni in pannelli Sandwich se non lisci o dogati ed opachi.

Gli infissi per gli edifici con grado di protezione dovranno presentare la parte a vista in legno mentre negli altri casi potranno essere in legno, metallo o pvc purchè smaltati nei toni di avorio, grigio o marrone.

Non sono ammessi rotolanti ma chiusure con scuri in legno e derivati o alluminio smaltato con colori nei toni di avorio, grigio o marrone.

I parapetti possono essere in muratura piena e intonacati, in facciavista oppure in metallo purchè smaltato nei toni di grigio o marrone.

E' consentito in facciata l'utilizzo di pietre e marmi di colore e grana omogenea. Sono esclusi rivestimenti in granito.

Le grondaie e i pluviali dovranno essere in metallo brunito o smaltato secondo il colore della facciata. Sono escluse lattonerie in acciaio color inox-alluminio, in pvc o derivati.

Le grondaie saranno parallele alla facciata e non potranno essere presenti timpani in facciata.



# ART.13

## PRESCRIZIONI MATERIALI

### **Fabbricati ad uso residenziale, terziario**

Al fine di garantire un carattere omogeneo dell'intera area viene individuato, Art. 14, una tabella colore per le facciate sia lungo la via Naviglio che lungo la SS 12 e il Parco Fossa.

Il rivestimento dovrà essere in laterizio a vista del tipo anticato o recuperato, oppure in intonaco tinteggiato secondo il Piano Colore allegato.

E'ammesso l'utilizzo del rivestimento a cappotto poi intonacato nel rispetto di quanto specificato nell' Art. 2 Distanze.

Le coperture dovranno essere a falde con linea di falda parallela alla strada e andranno ricoperte con manto in tegole tipo portoghese omogeneo toni rosso scuro, testa di moro oppure coppo classico.

I cancelli devono essere in metallo smaltato o in pannelli di legno. Lo smalto sarà nei toni di marrone, bianco o grigio, così come le recinzioni. La recinzione che separa le proprietà dal Parco Fossa, in caso di rifacimento o completamento dovranno invece essere in metallo smaltato, con altezza analoga a quella prevalente su fronte. Costituita da muretto di partenza alto cm 50, porzione metallica realizzata con profili tubolari a sezione quadrata.

Non potranno essere presenti impianti quali scambiatori di calore o altro nelle facciate lungo Via Naviglio (come da Regolamento Polizia Urbana, art.27), ma sono ammessi sul lato posteriore, garantendo però il decoro e controllandone il posizionamento dove di minor impatto visivo, giustificando in relazione tecnica la scelta del posizionamento.

E'consentito il rivestimento di gradini, soglie, facciate con pietre e marmi di colore e grana omogenea. Sono esclusi rivestimenti in granito.

### **Box auto, autorimesse**

Potranno essere realizzati con struttura portante in legno (telaio, X.Lam, Blocchi) , telaio in metallo o C.A., blocchi in laterizio, a secco etc. nel rispetto delle NTC 2008 e s.m.i..

I materiali di finitura dovranno riprendere quelli attuali presenti nell'immediato intorno: faccia vista anticato o di recupero, intonaco-intonachino.

Le unità da realizzare sull'area destinata a Piano Guida dovranno tendere ad un modello di riferimento, Art.9, in modo da rendere omogeneo il fronte sul lungo periodo di intervento.



# ART.14

## TINTEGGIATURA

1. Tutte le facciate rivestite di intonaco vanno tinteggiate secondo i principi di seguito esposti. Sono fatti salvi i casi in cui la documentazione storica e stratigrafica comprovino un trattamento delle superfici dell'impianto originario diverso.

2. Le tecniche di coloritura devono riprendere la tradizionale caratteristica della semitrasparenza del colore a base di calce, questo è ottenibile con pitture a base di calce addizionate con resina acrilica o simili, oppure con pitture ai silicati semicoprenti o pitture silossaniche. Sono altresì consentite coloriture a fresco, con intonaci colorati in pasta. Il colore della tinteggiatura dovrà essere scelto tra le tonalità presenti in Tabella colori.

3. E' vietato l'impiego di rivestimenti plastici: graffiati, spatolati e quarzi.

NB: la tabella colori si riferisce alla tabella Sikkens Alpha 401 Exterior

1.	C8.25.41	terra cotta	15.	F6.15.80	paglierino chiaro
2.	D6.37.62	arancio chiaro	16.	F6.25.75	giallo canarino
3.	D6.40.60	arancio medio	17.	F0.21.78	giallo paglierino medio 1
4.	D2.40.50	rosso arancio	18.	E9.24.73	giallo paglierino medio 2
5.	E4.31.69	giallo arancio	19.	F3.15.75	arenaria gialla chiara 1
6.	E0.37.56	giallo arancio scuro	20.	F6.15.75	arenaria gialla media 1
7.	E8.16.75	arenaria rosata chiara	21.	F5.18.68	arenaria gialla media 2
8.	E8.15.65	arenaria rosata scura	22.	F3.18.70	arenaria gialla chiara 2
9.	E8.21.70	giallo bruno	23.	F2.16.65	arenaria bruna
10.	E8.33.73	giallo arancio chiaro	24.	F4.10.69	terra ombra naturale chiara
11.	E8.33.65	ocra gialla	25.	FN.02.82	pietra d'Istria 1
12.	E8.35.55	ocra gialla scura	26.	G0.04.84	pietra d'Istria 2
13.	F2.25.55	giallo bronzeo	27.	FN.02.77	pietra d'Aurisina 1
14.	F9.17.84	gialletto	28.	F9.05.74	pietra d'Aurisina 2

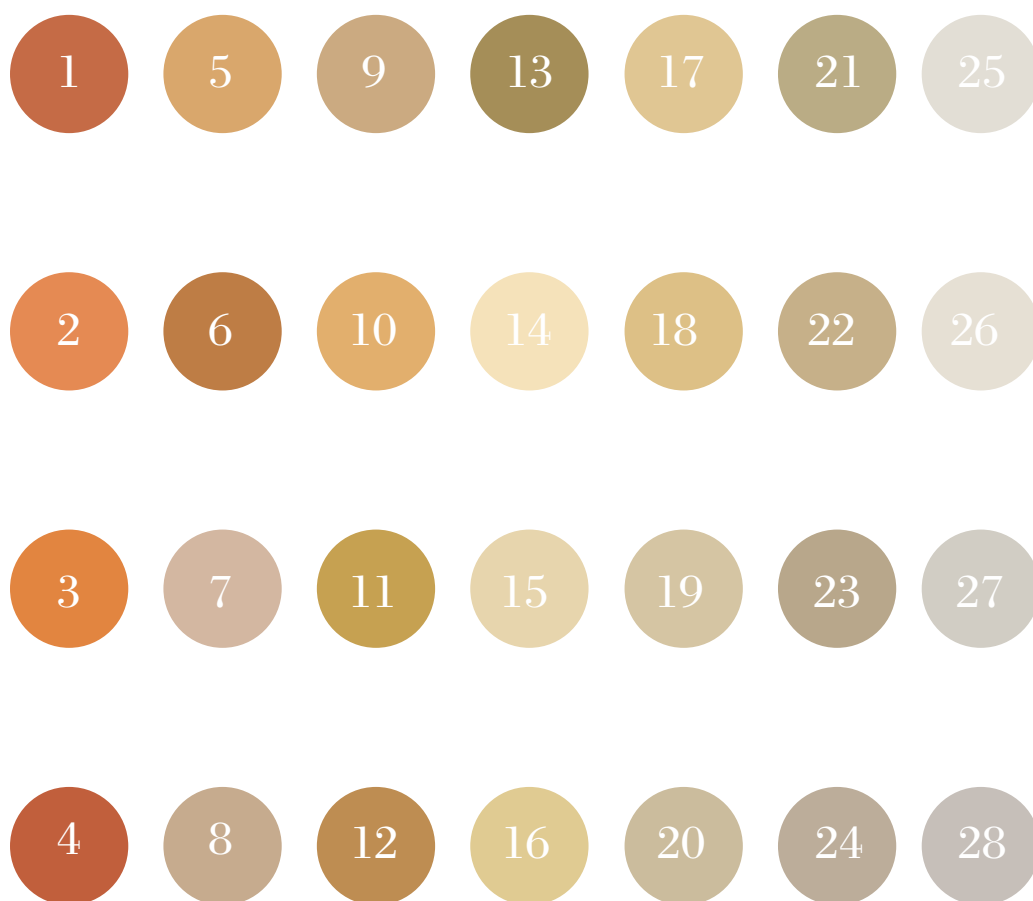


TAVOLA. 21. TABELLA COLORI FACCIATE

# ART.15

## SPAZI APERTI SCOPERTI

1. Gli spazi scoperti sono identificabili in queste categorie:

- Giardini, orti e cortili di pertinenza delle unità edilizie. Sono generalmente delimitati funzionalmente e fisicamente e concorrono alla definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità di riferimento. In questo caso le modalità di intervento sono strettamente riferite e collegate all'unità edilizia.
- Spazi liberi autonomi non caratterizzati da un disegno preciso e specifico. In questo caso le modalità di intervento devono tenere conto delle qualità e del disegno degli spazi.

2. I giardini saranno prevalentemente in prato erboso in modo garantire una continuità tra aree pubbliche, demaniali e private.

3. Le pavimentazioni tradizionali esistenti soprattutto su spazi pedonali dovranno essere per lo più mantenute o ripristinate. La modifica di una pavimentazione o la nuova pavimentazione di un terreno anche se di uso esclusivamente privato dovrà essere regolarmente autorizzata.

4. Non sono concessi nuovi fabbricati ad uso deposito, ricovero attrezzi anche se di altezza inferiore ai 3,00 m, non autorizzati.

5. Fabbricati, tettoie o coperture non autorizzati (vedi a fianco 'Esempi di anomalie') andranno demoliti o trasformati secondo quanto riportato negli Artt. 7, 8.

6. In area demaniale non è possibile inserire manufatti di alcun genere, compresi barbecue, depositi e tettoie. (vedi a fianco 'Esempi di anomalie')

7. Le nuove recinzioni verso Via Naviglio saranno realizzate in cemento vibrato debolmente armato verniciato grigio chiaro.

8. Ogni pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo dovrà essere corredata di autocertificazione della non sussistenza di fabbricati abusivi, corredata da documentazione fotografica.





esempi di anomalie

# ART.16

## IL PARCO EX FOSSETTA

Considerate le potenzialità urbane di questa porzione di città e la sua forte vocazione a porsi come elemento di unione tra il carattere locale e quello territoriale-regionale, ai fini di uno sviluppo futuro, connotato da un carattere omogeneo e unitario, il presente Piano Guida indica le linee guida per gli interventi di carattere pubblico.

In quest'ottica le tre fasce che connotano l'Area Naviglio, una esterna verso la Statale 12, una tra i fabbricati e infine una costituita dal Parco Fossa si rivolgono, pur essendo fisicamente parallele, a scale locali e territoriali diverse.

### SS12

La fascia lungo la statale Abetone Brennero rappresenta uno degli accessi alla città. In questo senso, oltre agli interventi dei privati il cui obiettivo è l'omogeneizzazione del fronte strada e il suo complessivo restauro, è prevista la formazione di un fronte alberato che costeggi la strada accompagnando la prospettiva verso il centro cittadino.

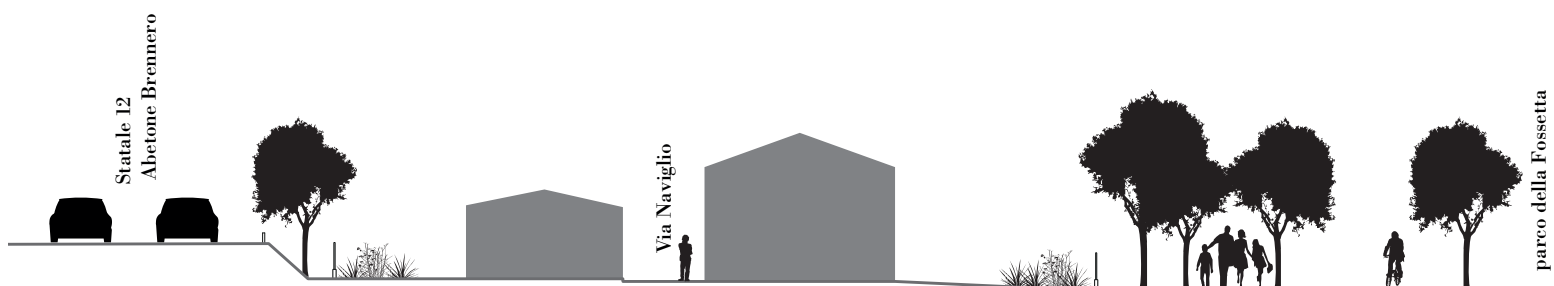
La porzione di terreno compresa tra il sedime stradale e le proprietà private, spesso caratterizzata da una discreta pendenza e da una approssimativa larghezza di circa 4 metri, deve diventare il luogo per la piantumazione di un filare di alberi in coerenza con la vegetazione preesistente nel parco.

### VIA NAVIGLIO

La seconda fascia è invece caratterizzata da una dimensione fortemente locale.

Connotata da una dimensione stretta e lunga, essa sembra impersonare uno spazio di relazioni più che uno spazio di passaggio per veicoli.

Per confermarne il carattere di piazza allungata, di luogo dove sia possibile passare con l'autovettura



ma al tempo stesso sostare a piedi, si consiglia la sostituzione della pavimentazione in asfalto con una pavimentazione in battuto di cemento pigmentato e spazzolato a saggina che riporti un colore più caldo, compreso tra i toni del giallo e beige chiari.

Chiusini e caditoie saranno in ghisa.

L'illuminazione, anche considerando la prossimità degli spazi dell'abitare, deve essere non invasiva e per questo si consiglia un sistema di illuminazione che lavori a terra e non in sospensione.

#### PARCO FOSSA

Se la prima fascia si colloca in una dimensione territoriale, la seconda in una locale, più internamente il Parco Fossa è, o può diventare, un'affaccio di elevata qualità ambientale e urbana per le residenze che vi si affacciano, un polo attrattore per l'intera Ostiglia e un elemento di connessione, con la pista ciclabile, con l'intero territorio regionale e non.

Per questo sarà necessario, oltre agli adeguamenti promossi dai privati, un intervento che miri a definire le specificità del singolo parco (aree di sosta, aree per lo sport, aree per il gioco, aree per il transito, aree per orti urbani) definendone in modo chiaro i perimetri e soprattutto gli accessi, siano essi dalle teste del Parco o nella connessione con la linea ferroviaria abbandonata.

Quest'ultima potrebbe porsi come il momento di unione tra la pista ciclabile a scala regionale e una pista ciclabile che, attraversando al parco, si riconnette alla pista del centro storico esistente.

La pista ciclabile, per armonia con il parco stesso, sarà anch'essa rivestita con una pavimentazione in battuto di cemento pigmentato.

Le alberature dovranno essere coerenti con la vegetazione preesistente nel parco.

Infine il sistema di illuminazione dovrà essere omogeneo nella lunghezza del parco garantendo sicurezza e decoro.

