

# **CITTÀ DI MAGENTA**

## **NORME TECNICHE URBANISTICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

# **CITTÀ DI MAGENTA**

## **NORME TECNICHE URBANISTICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **AVVERTENZA**

I capoversi sostituiti, modificati o aggiunti sono contrassegnati all'inizio ed alla fine con n. 3 asterischi (\*\*\*) in base alle modifiche apportate con deliberazione del C.C. n. 198/1 in data 10.10.1972 e delibera di G.M. n. 198 in data 13.4.1972, alla deliberazione n. 7 del 5.2.1972 del C.C. di prima adozione delle presenti « norme tecniche » ad approvata dal Comitato Regionale di Controllo - Sezione di Milano nella seduta dell'11.4.1972 atti n. 28600.

Ulteriormente variate con delibera n. 212 del 14.10.1974 del C.C. ed approvata dal C.R.C. - Sezione di Milano - nella seduta del 7.11.1974, atti n. 109677.

Art. 1

**Piano Regolatore Generale**

L'utilizzazione del suolo, sia per fini edilizi che per fini diversi è disciplinata, nel territorio Comunale, dal Piano Regolatore Generale allegato alle presenti Norme, comprendente tutto il territorio comunale e redatto in scala 1:2000 per la zona urbanizzativa (est) ed in scala 1:5000 per la zona rurale (ovest).

L'uso del suolo per le opere edilizie e per i vari altri tipi di intervento (quali opere viarie ed altre attività urbanizzative, lottizzazioni, sbancamenti e riporti, formazione di depositi e vincoli di azzonamento e di viabilità stabiliti in detto Piano, sia per le località già costituite, quanto per quelle inedificate.

Art. 2

**Azzonamento**

Allo scopo di conseguire una funzionale struttura dell'organismo urbano (consentendone l'ordinata espansione e favorendo il graduale riordino delle aree pre-edificate, con la conservazione dei caratteri edilizi tipici) nonchè di garantire la tutela dell'ambiente naturale nelle aree rurali e boschive, sia per un razionale utilizzo di queste, sia per consentire la futura valorizzazione delle risorse delle zone d'interesse paesistico, il Piano Regolatore Generale ripartisce il territorio comunale in varie zone, nelle quali sono previste diverse destinazioni edilizie e diverse possibilità di costruzione.

(\*\*\*\*) Ciò risulta dalla cartografia di azzonamento di progetto, nella quale sono identificate le seguenti fondamentali ripartizioni:

- zone residenziali;
- zone di edilizia artigianale e commerciale;
- zone di attrezzature industriali;
- zone verdi (verde privato da conservare; verde pubblico; verde rurale o boschivo; verde di rispetto);
- zone di interesse paesistico;
- zone di attrezzature collettive.

Per ciascuna di tali zone sono fissate le relative caratteristiche ed i vincoli urbanistico-edilizi, in particolare l'altezza-limite di fabbricazione e la massima densità edilizia.

Oltre a tali destinazioni azzonative il Piano Regolatore Generale prefissa le aree per parcheggi pubblici e le sedi ferroviarie; ed inoltre individua e vincola a particolare disciplina gli edifici di interesse Monumentale e le aree costituenti zone di antica formazione urbana, aventi interesse storico-ambientale.

### Art. 3

#### **Altezza-limite di fabbricazione**

Espressa in mt., essa risulta, zona per zona, dalle indicazioni della planimetria parziale 1:2000 per le destinazioni residenziale, mista, industriale; risulta invece dai corrispondenti articoli delle presenti Norme per le destinazioni a « verde privato da conservare », a verde rurale e boschivo », a « zone d'interesse paesistico », ad « attrezzature collettive ».

L'altezza di fabbricazione viene stabilita computando la quota d'intradosso dell'ultimo piano abitabile non sottotetto rispetto:

- a) allo spiccato medio del marciapiede per gli edifici a filo stradale od in arretramento ad esso di non oltre m. 6;
- b) alla quota media del terreno naturale (misurata in corrispondenza al baricentro dell'area coperta) per gli edifici all'interno dei lotti (qualora il terreno interno sia stato oggetto di riporto) o di sbancamento in tempo precedente all'adozione del Piano Regolatore Generale, la quota si intende riferita alla quota in atto del suolo).

Tale altezza-limite potrà essere superata solo nel caso di elementi edilizi di limitata dimensione orizzontale, quali torrette, serbatoi, ciminiere, blocchi scale, corpi ascensori e simili; tali sporgenze non dovranno comunque presentarsi verso gli spazi pubblici.

Essa potrà inoltre esser superata, (come stabilito dall'art. 20) nel caso di trasposizioni volumetriche.

### Art. 4

#### **Densità edilizia**

E' data dal rapporto fra il volume utile degli edifici e la superficie di terreno di pertinenza, ed è espressa in mc., di fabbricato in rapporto alla superficie del lotto in mq.

Il volume utile viene computato moltiplicando l'area compresa nel perimetro delle parti costruite per l'altezza fuori terra misurata secondo l'art. precedente, ed aggiungendo tutte le parti edificate costituenti, vano chiuso utilizzabile: pertanto anche i vani parzialmente interrati destinati ad uffici, laboratori, magazzini e depositi in genere, e loro disimpegni, nonché i vani di sottotetti abitabili, od a lavanderie e stenditoi di altezza regolamentare compresi nella « sagoma-limite » (determinata dall'inclinatura a 45° partente dalla quota di gronda). Le autorimesse private vengono computate per la sola parte sporgente rispetto al profilo naturale del suolo.

Vengono invece esclusi dal computo i volumi tecnici anche parzialmente interrati e quelli sporgenti sopra la sagoma-limite (impianti di riscaldamento e simili, torrette ascensori).

Qualora l'edificio abbia altezza discontinua devono esser computati i volumi delle singole parti.

Agli effetti della densità edilizia l'area del lotto viene computata come segue:

- a) Per le proprietà già lottizzate o sottoposte a progetti di lottizzazione

che non prevede la destinazione di spazi per strade pubbliche e per servizi pubblici, si considera l'effettiva entità del lotto, escludendo le sedi stradali o le zone verdi pubbliche adiacenti (salvo la facoltà di cui al successivo 7° capoverso); la densità edilizia è pertanto, in questo caso di tipo fondiario ed è precisata come tale nella «legenda» della simbologia del Piano Regolatore Generale (nella cartografia di questo le aree zonizzate come edificabili e prive di contrassegno sono da intendersi come assegnate a densità fondiaria).

- b) Per le proprietà non ancora lottizzate, o da sottoporre a progetto di rilottizzazione o di lottizzazione con urbanizzazione, col quale è da prevedersi la destinazione di spazi per strade pubbliche e per spazi e servizi pubblici, si considera l'entità totale dell'area continua di proprietà inclusa nell'azonamento; la densità edilizia è pertanto, in questo caso, di tipo **territoriale** ed è precisata come tale, con apposito contrassegno costituito dalla lettera T, nella cartografia del Piano Regolatore Generale e nella relativa « Legenda ».

L'entità della densità varia, da quella fondiaria a quella territoriale, appunto in ragione dell'incidenza degli spazi che devono essere predisposti dalle proprietà per strade pubbliche e per servizi pubblici. Ciò è precisato dai relativi articoli inerenti ai diversi tipi di azonamento.

Dovranno essere computati nella determinazione dei volumi edificabili i balconi pieni (bow-windows).

Verranno invece esclusi dal computo della cubatura i loggiati aperti ed i porticati a giorno.

(\*\*\*) In relazione a particolari esigenze funzionali compostate dalla localizzazione urbana o dalla presenza di attrezzature collettive il Comune potrà imporre ai privati l'arretramento della recinzione o linea di fabbricazione su strada, rispetto a quella disposta dal Piano Regolatore Generale, con cessione gratuita al Comune dell'area relativa per la formazione di parcheggi pubblici; in tal caso sarà consentito al proprietario di realizzare sull'area residua anche il volume corrispondente a quella ceduta (come specificato anche dall'art. 12).

Ciò, a condizione che siano rispettate le norme del Regolamento Edilizio e che venga stipulata in merito una regolare impegnativa.

Tale cessione dovrà essere obbligatoria nell'ambito di m. 150 rispetto al perimetro delle attrezzature collettive, con possibilità di aumentare tale ambito, per eventuale necessità pubblica, mediante deliberazione del Consiglio Comunale ». \*\*\*

La facoltà di effettuare tale arretramento è però subordinata al parere dell'Amministrazione sentita la Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica, onde evitare che da tali arretramenti possano derivare inconvenienti di ordine architettonico-ambientale, causati dalla discontinuità delle fronti o dalle recinzioni stradali, oppure da altro motivo.

Ciò vale, in particolare, per le zone A di cui al successivo articolo, per le quali tale facoltà è esclusa.

Le porzioni di aree private o cedute ad uso pubblico comunque pertinenti ed utilizzate per la determinazione del volume utile di un edificio già costruito o che abbia ottenuto la relativa licenza edilizia non potranno es-

sere ulteriormente utilizzate per la determinazione del volume utile di edifici di nuova progettazione da erigere su lotti di terreno adiacenti, anche se questi fanno parte della stessa proprietà.

Le vendite o comunque le cessioni di aree private o cedute all'uso pubblico, già utilizzate come al comma precedente, non potranno fornire agli acquirenti od ai concessionari il diritto di valersi delle porzioni stesse per la determinazione del volume utile degli edifici di nuova progettazione.

La facoltà di cui al 7° capoverso del precedente articolo può applicarsi anche nel caso di aree poste all'interno degli isolati, utilizzabili per pubblica destinazione, se previste edificabili dal P.R.G.

\*\*\* In tutte le aree preedificate a saturazione alla data di adozione del P.R.G. potrà essere consentito\* di superare il volume corrispondente alla densità edilizia di zona unicamente per l'eventuale costruzione di autorimesse individuali, in ragione di non oltre un'autorimessa per ogni alloggio che ne sia sprovvisto e di mc. 40 per autorimessa ». \*\*\*

#### Art. 4/bis

##### \*\*\*\* **Zone di antica formazione urbana (Nucleo storico)**

Corrispondono agli isolati, od alle parti di isolati, in cui è riconoscibile l'esistenza di edilizia di interesse storico-ambientale, la presenza della quale è da considerarsi elemento caratterizzatore dell'organismo urbano, in quanto esprime la fisionomia dell'antica borgata, (queste zone sono contraddistinte col segno grafico a campitura grigia, corrispondente al n. 1 della simbologia di P.R.G.).

Per tutte tali zone si stabiliscono le apposite normative successivamente enunciate. \*\*\*\*

#### Art. 5

##### **Zone per residenza**

Queste zone devono essere destinate prevalentemente ad abitazioni. La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree preedificate e di garantire per quello da edificare la formazione di spazi ambientali confortevoli, armonici ed attraenti.

Nelle zone residenziali possono tuttavia esser consentite anche le seguenti destinazioni e fabbricazioni:

- negozi, magazzini di vendita e pubblici esercizi;
- sedi per esposizioni commerciali;
- alberghi e locande;
- sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere; sedi per l'esercizio delle attività democratiche;
- uffici pubblici e privati; banche;
- sedi ambulatoriali;
- locali di spettacolo e di riunione;

- piccoli magazzini, depositi e laboratori con carattere esclusivamente artigianale di servizio (cioè non per produzione, purchè non molesti per rumori, esalazioni, polverio, fumo, traffico, vibrazioni e non emettenti scarichi inquinanti), sia inclusi in edifici residenziali, quanto in edifici a sè stanti: in quest'ultimo caso dovranno occupare un'area coperta non maggiore di mq 150 e dovrà essere particolarmente controllato il carattere degli edifici in relazione alla destinazione residenziale della zona, al fine di escludere discordanze nella configurazione ambientale;
- autorimesse private (singole o collettive), nonchè autorimesse pubbliche, (con eventuali stazioni di servizio) non superanti 500 mq. coperti e su un solo piano, purchè con modalità di funzionamento tali da escludere disturbo alle abitazioni, a giudizio dell'Amministrazione Comunale (anche per questi edifici i requisiti architettonici non dovranno contrastare con l'ambiente residenziale ad essi contiguo).

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- tutte le attrezzature industriali, i magazzini, laboratori e depositi svolgenti attività di produzione; quelli occupanti oltre 150 mq. coperti; quelli di attività molesta a giudizio dell'Amministrazione Comunale;
- le attrezzature sanitarie;
- le autorimesse pubbliche e le stazioni di servizio auto superanti 500 mq. coperti o di più piani;
- le sedi di ditte di autotrasporti e spedizioni comportanti presenza di veicoli pesanti;
- i macelli, i fabbricati per depositi rurali, scuderie, stalle;
- i depositi di materiali all'aperto o sotto tettoie aperte;
- in genere tutte quelle attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, possano essere in contrasto con la residenza.

In funzione delle caratteristiche tipologiche specifiche dell'edilizia in atto (in vari casi omogenee per aree anche estese, ma frequentemente differenziate da lotto a lotto) e delle finalità organizzative perseguite dalla pianificazione per le aree d'espansione, le zone residenziali sono sottoposte dal Piano Regolatore Generale ad una disciplina azzonativa appropriata alle caratteristiche delle diverse parti dell'insediamento urbano. Tale azzonamento è stabilito come segue.

**Zone A - Strutture edilizie caratterizzanti gli ambienti viari tradizionali, da conservare nelle volumetrie e nelle tipologie su strada.**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. col simbolo grafico corrispondente al n. 2).

Si tratta di aree occupate da corpi di fabbrica della vecchia edilizia tipica, posti lungo le strade, e da analoghi corpi interni che costituiscono con i precedenti un organismo architettonico unitario, sono altresì inclusi gli spazi di pertinenza interposti.

La conservazione di questi volumi è doverosa per conservare ai superstiti ambienti viari del nucleo storico Magentino il gustoso carattere del vecchio borgo. \*\*\*\*

In queste zone è obbligatorio il mantenimento delle strutture dei corpi edilizi preesistenti lungo gli allineamenti stradali. E' consentito procedere ad operazioni di rinnovamento anche totale, purchè tali volumi lungo strada non vengano modificati, e purchè le caratteristiche architettoniche degli edifici così ricostruiti si connettano armonicamente con quelle della vecchia edilizia; tuttavia per quanto possibile (e di norma nei casi che l'Amministrazione Comunale potrà stabilire in base all'art. 22 ultimo capoverso) si dovranno conservare i preesistenti prospetti aventi interesse architettonico, pur procedendo ad operazioni di risanamento e trasformazione interna dei fabbricati.

\*\*\*\* In caso di rinnovamento totale la massima lunghezza di fronti con partito architettonico costante è di m. 40 e le altezze limite sono precisate in planimetria. (Sono quelle attuali).

La densità edilizia anche in operazioni di ricostruzione totale degli edifici, non deve superare quella massima fondiaria di mc. 3/mq. Tale densità edilizia potrà essere superata solo a seguito di adozione ed approvazione di Piano particolareggiato, per una densità massima non superiore a quella totale preesistente. \*\*\*\*

Agli effetti delle altezze interne dei locali da ricostruire o da adattare si potrà far ricorso alle riduzioni consentite dal Regolamento Edilizio per mantenere la coerenza architettonico-ambientale.

Qualora nell'adattamento dei fabbricati preesistenti debbano, per ragioni funzionali, essere conservate parti sporgenti verso l'interno degli isolati, questi potranno raggiungere i nuovi confini di proprietà.

#### **Zone B' - Aree preedificate con utilizzazione volumetrica bloccata.**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. con simbolo grafico corrispondente al n. 3. \*\*\*\*)

Si tratta di aree già occupate da edilizia, per le quali non vi sono valori ambientali da tutelare, ma che non è prevedibile vengano ricostruite se non in un lontano futuro, data la loro fabbricazione recente o recentissima. Pertanto, anche se la loro densità è evidentemente elevata ed in vari casi eccessiva, il Piano Regolatore Generale le riporta quali zone residenziali, stabilendo però il blocco dei loro volumi.

In tali aree è pertanto esclusa l'effettuazione di qualsiasi aggiunta.

Qualora per qualsiasi motivo (obsolescenza, crollo, dissesto sismico, ecc.) gli edifici in atto dovessero venir demoliti e sostituiti, la densità fondiaria in questo zone non dovrà essere comunque superiore a 3 mc/mq.

#### **Zone B'' - Aree preedificate parzialmente o totalmente, sistemabili o ricostruibili con tipi coerenti con gli altri esistenti.**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. coi seguenti grafici corrispondenti ai nn. 4, 5, 6, 7, 8, riferentisi rispettivamente alle densità fondiarie massime B''<sub>1</sub> (mc. 3,5/mq.), B''<sub>2</sub> (mc. 3/mq.), B''<sub>3</sub> (mc. 2,5/mq.), B''<sub>4</sub> (mc. 2/mq.), B''<sub>5</sub> (mc. 1,5/mq). \*\*\*\*)

Si tratta di aree quasi completamente occupate da edilizia normale, per le quali sono da ritenersi ammissibili il completamento o la ricostruzione con tipi analoghi a quelli in atto, per garantire un carattere di omogeneità alle diverse zone.

Ciò comporta appunto l'attribuzione di densità edilizia diverse da zona a zona, data la forte differenziazione in atto: come sopra precisato, da 1,5 a 3,5 mc./mq.

In caso di ricostruzione o di nuova costruzione gli edifici dovranno di norma esser di tipo isolato e con distacco dai confini, salvo che la presenza di edifici su strada già costruiti a confine non renda necessario l'accostamento per evitare la vista dei frontespizi.

Il rapporto fra superficie coperta ed area del lotto non dovrà superare i seguenti limiti.

— zone B''1 e B''2 = 30%	In tale conteggio devono com-
— » B''3 e B''4 = 35%	prendersi anche tettoie, porticati,
— » B''5 = 40%	vani accessori, come specificato
	all'art. 6, ultimo capoverso).

L'altezza limite di fabbricazione risulta, zona per zona, dalle planimetrie del P.R.G.

La massima lunghezza delle fronti continue con partito architettonico costante è di m. 80.

In queste zone l'incidenza media di cubatura totale per abitante è di 150 mc., quale risulta dalle statistiche.

**Zone B''' - Zone preedificate da ristrutturare per nuova utilizzazione e per risanamento, previa formazione di comparti edilizi, con destinazione di aree per servizi pubblici ».**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie di P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 9) \*\*\*\*

Si tratta di aree, per lo più interne ad isolati lungo i cui lati esterni si sviluppano zone del tipo A, aree attualmente occupate in genere da vetusti fabbricati, (depositi, tettoie, baracche, o talvolta abitazioni precarie), privi di interesse funzionale e di valore architettonico, e sovente malsani; aree che d'altra parte sono da considerare come idonee per la residenza di carattere urbano, data la loro localizzazione in zone vitali.

\*\*\* Il Piano Regolatore Generale le destina appunto a residenza, con la densità fondiaria di mc. 2/mq., cui corrisponde una densità territoriale di mc. 1,2/mq. \*\*\* L'attribuzione del particolare tipo di densità alle diverse zone è precisata dalla mancanza o dalla presenza del simbolo T opposto in planimetria; l'esistenza di queste indicazioni stabilisce appunto le zone assegnate a densità territoriale, in quanto la loro dimensione comporta l'obbligo di formazione di strade, spazi e servizi pubblici comunitari da destinarsi in sede di piano di rilottizzazione o di eventuale piano particolareggiato, da approvarsi unitamente a regolare convenzione concernente la compartecipazione agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

\*\*\*\*In tali zone assegnate a densità territoriale dovrà essere destinata alla costruzione degli spazi predetti una entità non inferiore a mq. 10 per abi-

tante insediabile; pertanto (tenuto conto che il numero degli abitanti insediabili non deve superare i 120/ha) dovrà essere attribuita ai predetti spazi pubblici una quantità del 12% dell'area totale di zona \*\*\*\*

L'utilizzazione di queste zone può essere anche effettuata con applicazione delle vigenti disposizioni per l'edilizia di tipo economico e popolare e per le operazioni urbanistiche d'interesse collettivo.

In queste zone di ristrutturazione i tipi edilizi possono essere liberamente concepiti, col criterio di adottare fabbricazioni di tipo isolato e con distacco di confini (salvo che nel caso di composizioni planivolumetriche continue, concepite unitariamente).

L'altezza-limite risulta dalle planimetrie.

Il rapporto di copertura massimo (riferito alle superfici fondiarie) è del 30% con le specificazioni dell'art. 33 ultimo comma.

La massima lunghezza delle fronti continue (od assimilabili a continue) è di m. 40.

\*\*\* Qualora la parte dei singoli proprietari si intenda procedere ad utilizzazioni edilizie isolate essi dovranno osservare la densità stabilita per la zona e gli obblighi di normativa edilizia ». \*\*\*

**Zone C'1 - C'2 - C'3 - C'4 - Zone di espansione libere od in parte utilizzate, edificabili previa formazione di piano di lottizzazione con impegno per servizi pubblici primari e secondari.**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. col segno grafico corrispondente ai nn. 10-11-12-13, riferentisi rispettivamente alle zone di diversa densità C'1 - C'2 - C'3 - C'4). \*\*\*\*

Si tratta di aree, più o meno ampie, in prevalenza costituite da fondi non frazionati e non urbanizzati.

La loro utilizzazione deve, a termini della Legge n. 765, venir consentita solo previa approvazione di apposita regolare convenzione e di piano di lottizzazione o di edificazione o di piano particolareggiato, in base ai quali risultino precisate tutte le modalità delle opere infrastrutturali e fabbricative, nonchè gli impegni assunti dalle proprietà per le opere di urbanizzazione necessarie (sia primaria che eventualmente secondaria) qualora la gestione delle aree resti ai privati.

Anche per queste zone è prevista in planimetria l'assegnazione di densità fondiaria o di densità territoriale (queste ultime sono contrassegnate con la lettera T).

Mentre per le zone a densità fondiaria gli impegni da assumersi dalle proprietà (oltre alle determinazioni di ordine progettato) possono esser limitati alla attribuzione della quota-parte degli oneri per le opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) che il Comune effettuerà in altre aree della località, per la zona a densità territoriale le proprietà dovranno provvedere alla cessione degli spazi per le sedi stradali pubbliche, per il verde pubblico, i parcheggi pubblici e le attrezzature collettive, nonchè provvedere (nella misura che l'Amministrazione Comunale determinerà) alla realizzazione di tali opere.

L'utilizzazione di queste zone può essere effettuata con applicazione delle vigenti disposizioni per l'edilizia economica e popolare e per l'edilizia di interesse pubblico.

L'altezza-limite delle diverse zone è specificata in planimetria: il rapporto di copertura deve essere computato secondo le precisazioni dell'art. 33 ultimo comma.

**Zona C'1** - La densità fondiaria è per queste zone di mc. 3,5/mq. - Il massimo rapporto fra superficie edificabile ed area del lotto è del 25%.

La tipologia edilizia dovrà essere di tipo collettivo ad alloggi sovrapposti, di 3-6 piani abitabili con eventuali autobox, servizi e portici al pianterreno; gli edifici dovranno esser di norma di tipo isolato con distacco dai confini (salvo l'adozione di soluzioni compositive di tipo continuo concepite unitariamente) - La massima lunghezza delle fronti edificabili continue è di m. 120.

Per le zone assegnate a densità territoriale la massima densità è di mc. 2,2/mq.

Per queste zone dovrà essere destinata alla costruzione degli spazi locali a funzione pubblica una entità non inferiore a 15 mq. per abitante insediabile, pertanto (tenuto conto che il numero degli abitanti teoricamente insediabile non deve superare i 220/ha) dovrà essere attribuita ai predetti spazi pubblici almeno una quantità del 33% dell'area totale di zona.

**Zona C'2** - La densità fondiaria è per queste zone di mc. 2,5/mq. Il massimo rapporto fra superficie edificabile ed aree del lotto è del 28% — La massima lunghezza delle fronti edificabili continue è di m. 80 —

La tipologia edilizia dovrà essere di tipo collettivo od alloggi sovrapposti, di 2-3 piani abitabili con eventuali autobox, servizi e portici al piano terreno; gli edifici dovranno essere di norma di tipo isolato con distacco dai confini (salvo l'adozione di soluzioni compositive di tipo continuo concepite unitariamente).

Per le zone assegnate a densità territoriale la massima densità è di mc. 1,7/mq. Per queste zone dovrà esser destinata alla costruzione degli spazi locali a funzione pubblica una entità non inferiore a 17 mc. per abitante insediabile; pertanto (tenuto conto che il numero degli abitanti teoricamente insediabili non deve superare i 170/ha) dovrà esser attribuita ai predetti spazi pubblici almeno una quantità del 29% dell'area totale di zona.

**Zona C'3** - La densità fondiaria è per queste zone di mc. 1,5/mq. Il massimo rapporto fra superficie edificabile ed aree del lotto è del 30%. La massima lunghezza delle fronti edificabili continue è di m. 60.

La minima dimensione dei lotti è di mq. 600.

Potranno essere autorizzate costruzioni su lotti di superficie inferiore (con un minimo di mq. 400), solo per lottizzazioni effettuate anteriormente alla data di adozione del presente Regolamento e limitatamente ad un periodo di anni cinque dopo l'approvazione dello stesso; e così pure potranno essere consentite costruzioni su lotti di superficie inferiore (con lo stesso minimo di mq. 400) qualora si tratti di fabbricati a schiera con almeno quattro alloggi affiancati.

La tipologia edilizia sarà costituita da edifici di piani 1-2 abitabili, con eventuali autobox e servizi al pianterreno; detti edifici, costituiti da cellule abitative ad organizzazione verticale od orizzontale, dovranno di norma esser tenuti in distacco dai confini, salvo che apposite convenzioni assunte in base a progetti planivolumetrici non garantiscano una corretta soluzione architettonica degli attacchi di più edifici fra loro (come nel caso di edifici a schiera).

Per le zone assegnate a densità territoriale in massima densità è di mc. 1/mq. Per queste zone dovrà esser destinata alla costruzione degli spazi locali a funzione pubblica una entità non inferiore a 23 mq. per abitante insediabile; pertanto (tenuto conto che il numero degli abitanti teoricamente insediabili è di 100/ha) dovrà essere attribuita ai predetti spazi pubblici almeno una quantità del 23% dell'area totale di zona.

\*\*\*\* **Zona C'4** - La densità fondiaria è per queste zone di mc. 1/mq. Il massimo rapporto fra superficie edificabile ed area del lotto è del 20%. La massima lunghezza delle fronti edificabili continue è di m. 40. La minima dimensione dei lotti è di mq. 800.

La tipologia edilizia sarà costituita da edifici di 1-2 piani abitabili, con eventuali autobox e servizi al pianterreno; detti edifici dovranno di norma essere di tipo isolato, con distacco dai confini, salvo che apposite convenzioni assunte in base a progetti planivolumetrici non garantiscano una corretta soluzione architettonica degli attacchi di più edifici fra loro.

Per le zone assegnate a densità territoriale la massima densità è di mc. 0,7/mq. Per queste zone dovrà essere destinata alla costruzione degli spazi locali a funzione pubblica una entità non inferiore a 30 mq. per abitante insediabile, pertanto (tenuto conto che il numero degli abitanti teoricamente insediabili è di 70/ha) dovrà essere attribuita ai predetti spazi pubblici almeno una quantità del 21% dell'area totale di zona.\*\*\*\*

Le quantità di aree per spazi pubblici da destinarsi nell'ambito delle varie zone residenziali precedentemente descritte potranno essere modificate, d'intesa col Comune o per iniziativa di questo, qualora i fabbisogni per i vari servizi a funzione pubblica risultino assolvibili con diversa distribuzione di dette quantità di aree. Ciò deve comunque risultare da un piano apposito (piano di lottizzazione o piano particolareggiato in linea normale; piano di zona in caso di applicazione delle leggi per l'edilizia economica e popolare), in base al quale sia dimostrato che la dotazione di tali spazi è adeguata e che la stessa risponde a criteri di razionale ed equa distribuzione, oltre che a criteri di buona composizione ambientale. Tale dimostrazione deve esser fornita anche nel caso di applicazione della facoltà consentita dall'art. 20 (« trasposizione volumetriche »).

\*\*\*\* Art. 6

#### **Disposizioni comuni per le zone residenziali ed artigianali-commerciali \*\*\*\***

Nell'edificazione delle zone residenziali si dovrà aver cura di coordinare adeguatamente le costruzioni con l'ambiente edilizio e naturale, al fine

di creare complessi armonici e decorosi; in particolare, le autorimesse non facenti parte degli edifici, le eventuali attrezzature per piccoli depositi ed i piccoli fabbricati accessori (qualora compatibili con le esigenze dell'igiene a giudizio del Comune e qualora compresi nella determinazione della densità edilizia) potranno essere ammessi solo in quanto correttamente progettati e ben coordinati con gli edifici residenziali. Per tali opere minori si dovranno approvare i relativi progetti.

Per le recinzioni delle zone residenziali sono stabilite apposite modalità dell'art. 23 (« recinzioni »).

Le superfici tenute libere intorno agli edifici dovranno essere decorosamente sistemate a verde piantumato, con l'obbligo di piantare almeno un albero d'alto fusto ogni 60 mq. di area libera e col criterio di adottare essenze arboree consone con l'ambiente locale.

Dovranno inoltre essere conservate le disposizioni dell'articolo 26 (« impianti termici - norme antismog »).

Il rilascio delle licenze dovrà essere obbligatoriamente preceduto dalla approvazione di un piano di lottizzazione ed edificazione (da redigersi secondo le modalità dell'art. 6 - III) nei seguenti casi:

- a) \*\*\*\* in tutte le zone di espansione (zone C'1 - C'2 - C'3 - C'4): in queste aree il piano dovrà interessare una superficie di terreno non inferiore a mq 20.000; \*\*\*\*
- b) in tutte le zone di ristrutturazione (zone B'') contrassegnate con la lettera T sulla planimetria 1:2000 del Programma di Fabbricazione;
- c) in generale, in tutte le zone dell'abitato preedificate parzialmente o totalmente (zone B'') nelle quali, a giudizio dell'Amministrazione Comunale su parere della Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica, gli interventi di edificazione o riedificazione rivestano particolare importanza, e cioè in tutti quei casi in cui il progetto singolo non possa fornire adeguate garanzie di armonico rapporto con gli edifici previsti od esistenti nell'intorno. Tale piano è comunque obbligatorio qualora l'area da edificare o da riedificare superi mq. 10.000.

Nel computare il rapporto di copertura si dovranno considerare anche le eventuali tettoie aperte, porticati, vani accessori.

#### Art. 7

##### **Zone per edilizia artigianale e commerciale, con limitate possibili presenze residenziali.**

(Zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. coi segni grafici corrispondenti al n. 14 — « aree preedificate parzialmente o totalmente, saturabili o ricostruibili » — ed al n. 15 « zone di espansione, libere od in parte utilizzate, ecc »).

In queste aree del territorio Comunale il Piano Regolatore Generale stabilisce la possibilità di costruire, con edifici per attività artigianali di produzione, per attività commerciali di vendita non al minuto, per depositi commerciali e per piccole industrie anche edifici residenziali per il per-

sonale di custodia e per i titolari, purchè, a giudizio del Comune, di esplicitazione non molesta (e tanto meno nociva) per rumori, vibrazioni, traffico, fumo, esalazioni, polverio, emissioni di scarichi inquinanti.

La cubatura residenziale non deve superare, in queste zone, 1/3 di quella edificabile totale; e, per contro, quella industriale non deve superare i 4/5 della totale. Agli effetti del computo del volume degli edifici industriali e commerciali a copertura non piana o costituiti da capannoni aperti si stabilisce quanto segue in relazione alla densità edilizia.

— per gli edifici a copertura non piana:

- a) se il volume corrispondente alla copertura è costituito da semplici « sottofalde » inutilizzate o chiuse interiormente da solaio o plafone, l'altezza di computo è quella normale riferita all'intradosso di detto solaio o plafone;
- b) se il volume corrispondente alla copertura fa parte degli ambienti di lavorazione o deposito ma non è utilizzato, esso viene computato per la metà della sua entità, riferendolo alla quota media dei piani d'imposta delle volte o degli sheds;
- c) se il volume corrispondente alla copertura fa parte degli ambienti di lavorazione o deposito ed è comunque utilizzato esso viene computato per intero, col riferimento come al punto b);

— per i capannoni aperti:

il loro volume deve essere computato come se si trattasse di edificio chiuso con le modalità di cui ai precedenti punti a), b), c).

Invece per i semplici porticati a giorno, o pensiline di protezione ad ambienti interni, aventi l'evidente funzione di facilitare lo scarico ed il carico di materiali al coperto, o di permettere il collegamento coperto per diversi corpi di fabbricato, non si tiene conto del relativo ingombro. Per queste zone l'incidenza di cubatura totale per abitante è mediamente di mc. 300/ab.

L'aspetto degli edifici dovrà essere opportunamente curato in funzione del decoro ambientale, pertanto dovranno esser progettati in modo architettonicamente confacente non solo i fabbricati di residenza (e di amministrazione), ma anche quelli di produzione e di deposito.

Sono vietati di norma i depositi all'aperto che possano in qualsiasi modo esser motivo di disordine ambientale: gli spazi che dovessero presentare tale inconveniente per ragioni direttamente connesse con l'attività esplicata devono venir celati alla vista sia del pubblico, che delle abitazioni contigue mediante siepi ed alberature sempreverdi, od altro adatto accorgimento.

La massima lunghezza degli edifici industriali e similari è di m. 80.

Le superfici tenute libere intorno agli edifici dovranno essere sistemate a verde piantumato.

Per le recinzioni sono stabilite apposite modalità dall'art. 23 («recinzioni»).

Le altezze-limite di fabbricazione risultano dalle planimetrie.

\*\*\*\* Il Piano Regolatore Generale individua i due seguenti tipi di zone: artigianali e commerciali. \*\*\*\*

**I - Aree preedificate parzialmente o totalmente saturabili o ricostruibili secondo la densità - B'' (1, 2, 3, 4, 5).**

Per queste aree la densità edilizia, di tipo fondiario, è determinata tenendo presente quella risultante dalla fabbricazione in atto.

\*\*\*\* Le densità diverse risultano dai segni grafici contrassegnati in « legenda » coi nn. 4, 5, 6, 7, 8, ai quali è sovrapposta una rigatura diagonale. In queste aree la costruzione di nuovi edifici deve essere effettuata con distacco dai confini.

La tipologia edilizia è libera, con preferenza per gli organismi isolati. Il massimo rapporto fra area edificabile e superficie del lotto è del 60%.

**II - Zone C'' di espansione, libere od in parte utilizzate, edificabili previa formazione di piano di lottizzazione, con destinazione di aree per servizi pubblici primari e secondari.**

Per tali aree sono stabilite sia la densità fondiaria massima, di mc. 2,5/mq., sia la densità territoriale, di mc. 2,2/mq.; quelle assegnate a densità territoriale sono contrassegnate col simbolo T.

L'utilizzazione edilizia di queste aree deve essere preceduta dall'approvazione di un piano di lottizzazione ed edificazione, in base al quale risultino precisate le varie modalità delle opere infrastrutturali e la distribuzione dei volumi edilizi, nonché gli impegni assunti dalle proprietà per le opere di urbanizzazione necessarie, sia primaria che eventualmente secondaria.

La minima dimensione dei lotti è di mq. 1000.

Il massimo rapporto fra superficie edificabile ed area del lotto è del 50% comprensivo delle eventuali tettoie anche aperte e dei porticati.

La tipologia edilizia deve essere di tipo isolato ed aperto (eccetto che nel caso di particolari esigenze determinate da modalità di lavorazione) e con distacco dai confini, salvo l'adozione di soluzioni compositive comprendenti più lotti e concepite unitariamente.

Per le zone assegnate a densità territoriali dovrà essere destinata alla costituzione degli spazi locali a funzione pubblica una entità non inferiore a mq. 20 per abitante insediabile; pertanto (tenuto conto che il numero di abitanti teoricamente insediabili in queste zone è mediamente di 70/ha) dovrà essere attribuita ai predetti spazi pubblici almeno una quantità del 14% dell'area totale di zona.

Le quantità di aree da destinarsi per spazi pubblici potranno essere modificate, d'intesa col Comune o per iniziativa di questo, qualora i fabbisogni per i vari servizi a funzione pubblica risultino assolvibili con diversa distribuzione di dette quantità di aree. Ciò deve comunque risultare da apposito piano particolareggiato, in base al quale sia dimostrato che la dotazione di detti spazi è adeguata e che la stessa risponde a criteri di razionalità ed equa distribuzione, oltre che a criteri di buona composizione ambientale.

**Art. 8**

**Zone per attrezzature industriali**

Queste zone possono accogliere, oltre che le attività industriali in genere purchè non provocanti fumi, esalazioni, fragori e purchè prive di scarichi

inquinanti, anche le seguenti attività:

- attività commerciali (depositi, magazzini, silos).
- servizi di trasporto privati.

Per quanto concerne gli inquinamenti, questi dovranno essere esclusi sia nei confronti dei corsi d'acqua che del terreno; liquami eventualmente dispersi dovranno essere preventivamente depurati. E' in facoltà dell'Amministrazione di far sospendere le eventuali attività inquinanti, mediante ordinanza del Sindaco.

Le attività di tipo rumoroso sono precluse nelle aree industriali situate entro una distanza di m. 200 dalle zone residenziali previste dal Piano Regolatore Generale, come pure dalle zone di attrezzature collettive pre-stabilite, \*\*\* nonchè entro una distanza di m. 100 dalle zone miste previste dal P.R.G. \*\*\*

Le attività industriali non devono provocare alterazioni nell'equilibrio delle falde idriche sotterranee; pertanto ogni eventuale prelievo a mezzo di pozzi deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, sentite in merito le competenti autorità.

Nelle zone industriali sono ammesse, oltre alle costruzioni inerenti agli impianti ed alle attività produttive, direzionali, amministrative, anche le abitazioni delle sole persone che per necessità assoluta (es. squadre antincendi; personale di custodia) debbano risiedere entro i limiti del complesso, oppure dei proprietari.

La volumetria residenziale non deve comunque superare il 10% di quella totale consentita.

\*\*\* L'altezza-limite è stabilita nelle planimetrie del P.R.G.; tale altezza-limite può essere superata solo da strutture ad ingombro orizzontale ristretto (quali serbatoi, incastellature e simili) inerenti ai processi di lavorazione, o nel caso di modalità produttive esigenti una maggiore altezza, con un massimo di m. 20, purchè si tratti di edifici ad un solo piano». \*\*\*

Le aree da tenersi inedificate devono essere sistemate a verde piantumato, con l'obbligo di piantare almeno un albero di alto fusto ogni 60 mq. di essenza non estranea alla località.

Agli effetti del computo della densità edilizia vale, per gli edifici a copertura non piana e per i capannoni aperti, quanto specificato all'art. 7 (« zone per edilizia mista »). Agli effetti del computo del rapporto di copertura devono essere considerate anche le eventuali tettoie aperte ed i porticati. Il Piano Regolatore Generale individua i due seguenti tipi di zone industriali.

**\*\*\*\* I - Zone di attrezzature industriali preesistenti, saturabili o ricostruibili con densità fondiaria massima di 3 mc/mq.**

(zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. con il segno grafico corrispondente al n. 16). \*\*\*\*

In tali zone il massimo rapporto fra area edificabile ed area di proprietà assegnata ad industria è del 60%.

Qualora esso risulti già superato dalla fabbricazione in atto non potranno esser consentiti ulteriori costruzioni od aggiunte.

\*\*\*\* Ciò vale anche nel caso in cui risulti superata la densità edilizia di mc. 3/mq. Qualora gli edifici dovessero venir demoliti o ricostruiti, la massima densità fondiaria dovrà essere quella stabilita di mc. 3/mq. ed il massimo rapporto di copertura quello del 60% \*\*\*\*

In queste zone le nuove costruzioni dovranno esser tenute in distacco dai confini di almeno m. 5.

La tipologia edilizia è libera, salvo il rispetto delle parti 3, 1 e 5 del presente Regolamento.

Nelle zone industriali e commerciali preesistenti intercluse in comprensori destinazione residenziale secondo il P.R.G. dovranno essere praticate esclusivamente attività che non causino disturbo alcuno alle abitazioni od alle altre funzioni connesse con la residenza. Qualora tali attività dovessero recare molestia (per esalazioni, fumi, scuotimenti, rumori o traffico) l'Amministrazione Comunale potrà esigere dalle Ditte l'adozione di provvedimenti atti ad abolire tale molestia; e qualora detta molestia non risultasse eliminata sarà in facoltà dell'Amministrazione di imporre la sospensione dell'attività che le provoca, mediante ordinanza del Sindaco.

La conservazione dell'attività industriale (o commerciale) in tali zone intercluse nell'abitato è autorizzata sino a quando non venga chiusa l'attività dell'azienda o non ne venga mutata la gestione od il genere di produzione: in tali casi sarà in facoltà dell'Amministrazione di procedere alla acquisizione della corrispondente area allo scopo di destinarla a servizi di pubblica utilità (verde attrezzato o simili). Tale acquisizione dovrà effettuarsi secondo le procedure di legge.

\*\*\* Le attrezzature industriali preesistenti alla data di adozione del P.R.G. che siano contigue a zone assegnate a destinazione rurale e boschiva e non dispongano di area di espansione riconosciuta come industriale dal P.R.G. potranno essere oggetto di ampliamento, rispetto all'azonamento stabilito, mediante l'occupazione di area rurale contigua, in ragione di non oltre 1/3 della superficie di proprietà già contrassegnata come industriale nella planimetria del P.R.G. e comunque per non più di mq. 5.000. Tale ampliamento, condizionato dall'assenso del Comune a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale, sarà consentito solo in quanto la Ditta edificante dimostri che l'ampliamento stesso è giustificato da effettive ragioni produttive e che esso determinerà un aumento della capacità occupazionale ». \*\*\*

## **II - Zone di attrezzature industriali previste, edificabili previa formazione di piano di lottizzazione, con cessione di aree per servizi pubblici.**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. con il segno grafico corrispondente al n. 17). Per queste zone è stabilita la densità fondiaria massima di mc. 3/mq. e quella territoriale massima di mc. 2,5/mq. \*\*\*\* Nei singoli lotti il massimo rapporto fra area edificabile ed area di proprietà assegnata ad industria è del 50%; i fabbricati devono esser tenuti in distacco dai confini di almeno m. 5.

La tipologia edilizia è libera, salvo il rispetto delle norme delle parti 3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup> del presente Regolamento; è però imposta la lunghezza massima di

ml. 200 per le fronti continue (od assimilabili a continue); oltre tale lunghezza le fronti dovranno presentarsi articolate.

**Si potranno consentire fronti continue con lunghezza maggiore (con un massimo di m. 300) solo nel caso di assolute esigenze tecnologiche (catene di montaggio, impianti di sollevamento a traslazione continua e simili).**

Per queste zone industriali previste sono stabilite dal Piano Regolatore Generale apposite aree per attività collettive di tipo sociale (per funzioni sportive, ricreative e culturali; dotate di verde attrezzabile e di parcheggi) in aderenza alle disposizioni dell'art. 5 del Decreto 2.4.1968 n. 1444.

La costituzione di tali zone deve effettuarsi contemporaneamente a quella delle zone industriali; pertanto la formazione di queste deve esser preceduta dall'approvazione di un piano di lottizzazione comprendente le une e le altre zone, nonchè di una convenzione che impegni le ditte a contribuire alla realizzazione di dette zone per attività collettive, oltre che a contribuire (od a procedere direttamente, secondo le prescrizioni che il Comune imporrà) alla realizzazione delle infrastrutture necessarie per l'urbanizzazione delle aree industriali.

Tali compartecipazioni si intendono dovute (con proporzioni da determinarsi dal Comune) anche dalle aziende già installate nell'ambito dei nuovi comprensori industriali.

E' in facoltà del Comune di procedere all'adozione di piani particolareggiati per tali zone.

#### Art. 9

##### **Zone a verde privato da conservare**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 19). \*\*\*\*

Queste aree coincidono con giardini esistenti, la presenza dei quali è da ritenersi essenziale agli effetti urbanistici, per la loro consistenza intrinseca e per l'incidenza positiva nell'ambiente locale. Per dette aree è stabilito il criterio della conservazione.

Eventuali inserimenti edilizi (unicamente residenziali) o modifiche alla situazione giardinistica potranno essere consentiti solo in quanto non causino menomazioni nella tessitura ambientale, sia per le conseguenze estetiche provocate dal loro inserimento in questa, sia per la non incidenza nelle presenze arboree, le quali devono venir mantenute intatte (salvo la necessità di avvicendamento in caso di naturale declino).

Gli eventuali edifici così consentibili dovranno essere di tipo isolato in distacco dai confini (a meno che non costituiscano ampliamento di corpi di fabbrica preesistenti) e non potranno superare l'altezza-limite di m. 6 fuori terra nè occupare più del 15% dell'area (compresi quelli eventualmente preesistenti).

La densità edilizia fondiaria non dovrà superare mc. 0,3/mq. (compresi gli edifici preesistenti inseriti nel verde).

L'autorizzazione a tali inserimenti edilizi potrà esser rilasciata solo previa approvazione di un piano di edificazione esteso a tutta l'area con il quale venga determinata l'area a verde non ulteriormente edificabile; a condizione inoltre che sia comprovata (sentita in merito la Commissione per

l'Edilizia e l'Urbanistica) la positiva caratterizzazione architettonica dei costruendi edifici in rapporto all'ambiente che deve accoglierli.

Qualora la zona a verde privato da conservare sia gravata da vincoli a sensi della legge 29.6.1939 n. 1497, l'approvazione delle eventuali opere edilizie è sottoposta alla decisione della Sovrintendenza ai Monumenti, che dovrà essere interessata in merito dal Comune.

\*\*\* Nei casi in cui sia possibile procedere alla formazione di comparti fabbricabili comprendenti anche aree vincolate a verde privato in base al presente articolo (comparti la cui realizzazione richieda la ricomposizione, con variazione dei confini, delle proprietà edificabili) la determinazione del volume totale edificabile nel comparto sarà effettuata sommando i volumi corrispondenti alle diverse aree secondo il P.R.G., comprese le aree a verde privato, ed assegnando ai singoli proprietari costituenti il comparto un volume edificabile proporzionale alla entità dell'area originariamente posseduta (inclusi i proprietari delle aree a verde). Le aree verdi vincolate che entrano così a far parte del comparto devono venir cedute ad uso collettivo, quanto meno per gli abitanti dell'intero comparto. La formazione dei comparti dovrà essere accompagnata da stipula di regolare convenzione con intervento del Comune, con la quale si precisino tutti gli obblighi e le servitù assunti dalle diverse proprietà. \*\*\*

#### Art. 10

##### **Zone a verde rurale e boschivo**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 20).

Queste aree sono destinate alla conservazione del patrimonio rurale e boschivo, oltre che alla costituzione di congrui spazi di riserva per le occorrenze urbanistiche del futuro.

In esse sono consentite di norma le sole costruzioni a servizio dell'agricoltura (cioè gli edifici e gli impianti per le aziende rurali), con una densità territoriale massima di mc. 0,1/mq. e con obbligo di distanza di almeno m. 20 dalle strade pubbliche e dai canali e corsi d'acqua.

L'altezza-limite per tali edifici è di m. 7,50 (con possibilità di supero per attrezzature tecnologiche (ad es. silos, serbatoi). Per le sole stalle e per gli allevamenti zootecnici (nonchè in particolare per quelli avicoli e simili) è consentita una fabbricazione con densità fondiaria di mc. 0,3/mq.: tale densità può tuttavia esser consentita solo previa stipulazione di una apposita convenzione, con la quale gli edificanti si impegnino a non destinare ad altro uso le costruzioni, ed a cederle eventualmente al Comune per uso pubblico (se esso lo ritenga opportuno) in caso di cessazione dell'attività di allevamento e stabulazione.

\*\*\*\* Nelle zone rurali distanti oltre m. 100 da insediamenti agricoli preesistenti tali edificazioni potranno essere consentite solo in base a piani di utilizzazione che garantiscano la conservazione dell'ambiente agreste, evitando in esso la disseminazione edilizia; le eventuali fabbricazioni di questo tipo dovranno esser concepite, o concentrando i volumi in spazi ravvicinati o distribuendoli con estrema rarefazione: in particolare gli edi-

fici dovranno distare non meno di m. 500 da insediamenti residenziali esistenti o previsti secondo il P.R.G. In ogni caso dovranno risultare assolti gli obblighi stabiliti dall'art. 19, 7° cpv. \*\*\*\*

Potranno tuttavia venir consentiti, su conforme parere della Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica, documentato caso per caso:

- edifici di residenza unifamiliare;
- alberghi e ristoranti;
- attrezzature culturali e ricreative;
- attrezzature sportive;
- stazioni di servizio auto e depositi di carburanti.

Per questi tipi di destinazione la densità edilizia (fondiaria) non deve essere superiore a mc. 0,03/mq.; l'altezza-limite è di m. 7,50, la tipologia edilizia è libera, con l'obbligo di distacco dai confini di proprietà di almeno m. 10.

Potrà inoltre venir consentita la realizzazione di attrezzature tecnologiche (impianti elettrici, di depurazione ed incenerimento e simili) purchè risolte in termini progettuali evoluti e non contrastanti con l'ambiente nonchè la formazione di depositi scoperti (con le limitazioni di cui all'art. 25).

Per le zone rurali e boschive designate con « interesse paesistico » si deve inoltre osservare quanto disposto dall'art. 14 (« zone di interesse paesistico »).

#### Art. 11

#### **Zone a parco naturale pubblico del Ticino**

\*\*\*\* (zone rappresentate nella planimetria generale del P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 21). \*\*\*\*

Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di patrimonio boschivo naturale, ricco di fauna selvatica, e sono particolarmente importanti, data la loro dislocazione lungo il corso del Ticino. Per tali zone si stabilisce il criterio della conservazione integrale sia delle presenze boschive che della fauna, con esclusione di qualsiasi edificazione e della destinazione a verde pubblico con funzione comprensoriale.

In queste zone è vietato procedere al tracciamento di strade automobilistiche, alla costruzione di recinzioni salvo che lungo il perimetro del comprensorio, all'apertura di cave, all'effettuazione di sbancamenti in genere, alla costruzione di elettrodotti; sono ammesse soltanto strade pedonali e le carrarecche per il disbrigo dei servizi di sorveglianza e gestione. Potrà soltanto venir realizzata l'arteria di prosecuzione della Nuova Strada Magentina verso il Piemonte e potrà venire ripristinato, lungo tracciato seguente carrarecche preesistenti, l'antico percorso di pubblico accesso al fiume che (a parziale deroga del precedente capoverso) sarà possibile delimitare lateralmente con recinzione e dotare di spazio pedonale di sosta lungo la sede fluviale.

In queste zone sono vietati inoltre disboscamenti e tagli di alberi in genere; potranno essere autorizzati eventuali diradamenti solo per provate esigenze di buon governo forestale come pure si potranno formare corridoi antincendio (questi tuttavia con andamento non rettilineo, bensì sinuoso e rapportato alle caratteristiche morfologico dell'ambiente paesistico).

Per le aree incluse in zona sottoposta a vincolo da parte del Ministero P.I. a sensi della legge 29.6.1939 n. 1497 qualsiasi variazione alla situazione di fatto dovrà essere approvata dalla Soprintendenza ai Monumenti.

## Art. 12

### **Zone di rispetto**

(zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 22).

Queste zone sono stabilite per la formazione di:

- fasce di rispetto lungo le strade nei tratti non destinati all'urbanizzazione ad interesse paesistico e lungo le sedi ferroviarie;
- strisce a verde privato lungo le strade locali, aventi la finalità di formare una quadro urbano gradevole e di permettere inoltre futuri allargamenti delle sezioni viarie;
- aree di rispetto per attrezzature collettive;
- aree di rispetto per servitù di elettrodotto.

Le presenze arboree già esistenti in tali zone devono essere conservate, anche nel caso di boschi naturali.

\*\*\*\* Le fasce di rispetto indicate nelle planimetrie del P.R.G. si intendono inedificabili a tutti gli effetti.

Nelle sole fasce di rispetto stradali potranno essere autorizzate, solo in via precaria, eventuali piccole attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie (stazioni di rifornimento auto, posti di ristoro e simili) di tipo aperto e con distacco dai confini, di altezza massima m. 4,50, costituite da strutture facilmente smontabili.

Nel caso si tratti di arterie stradali gestite da Enti superiore (ANAS, Provincia) tale autorizzazione dovrà ottenere anche l'approvazione di questi.

Nel P.R.G. non sono, indicate le strisce di rispetto determinate dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione; ciò in quanto tali impianti sono mutevoli nel tempo. Resta comunque stabilito che l'edificazione deve rispettare tali presenze, secondo i vincoli stabiliti dagli Enti competenti.

Nel P.R.G. non sono indicate le fasce di arretramento dell'edilizia lungo gli allineamenti stradali nelle zone di insediamento. Deve però intendersi che lungo tutte le strade pubbliche delle zone di urbanizzazione (esclusa la zona A, e le aree di altro azionamento già costruite a filo stradale) è imposto il rispetto degli obblighi di arretramento imposti dal Decreto Interministeriale 1.4.1968 art. 9/3: mt. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a metri lineari 7; mt. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa fra mt. 7 e mt. 15; mt. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15. Queste fasce di arretramento nelle zone di insediamento potranno essere conteggiate ai fini della determinazione della densità edilizia \*\*\*\*

In queste zone è inoltre consentita la conservazione degli edifici preesistenti, con esclusione di ampliamenti e di riforme.

\*\*\* Il Comune potrà imporre ai privati che realizzano nuove fabbricazioni l'obbligo di cedere gratuitamente una parte o la totalità dell'area della fascia di rispetto stradale per la formazione di parcheggi pubblici consentendo, tuttavia, ai privati la conservazione della volumetria edificabile secondo la densità di zona per l'area a parcheggio interessata, come specificato dall'art. 4. \*\*\*

#### Art. 13

##### **Zone a verde pubblico**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 23). \*\*\*\*

La funzione di queste zone è di costruire aree pubbliche arborate e sistemate a spazi erbosi, necessarie per interrompere la continuità della edificazione con pause di verde, e per consentire la sosta e la ricreazione in ambiente piacevole e riposante dei cittadini di tutte le età. Il verde pubblico è inoltre previsto per la collocazione di attrezzature di gioco per bambini e ragazzi, ed è inoltre disposto in corrispondenza ad attrezzature collettive od in filari lungo le strade principali urbane e per conferire una particolare qualificazione a tali sedi d'interesse pubblico. E' infine disposto intorno alla zona cimiteriale, per costituire un'area di rispetto effettiva e decorosa.

Le aree riservate a queste zone, ancorchè temporaneamente di proprietà privata, non possono venir utilizzate per alcuna costruzione anche se di tipo provvisorio, nè possono in esso venir effettuati sopralzi o riforme di edifici preesistenti, modificanti la consistenza di questi alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

Nella sola zona a verde pubblico circostante al Cimitero è consentita la costruzione di chioschi per la vendita di fiori purchè di tipo murario e con caratteristiche formali consone al decoro della zona cimiteriale, nonchè staccate fra loro.

Nelle altre aree che siano o diventino di proprietà comunale potranno venir realizzate attrezzature pubbliche per ricreazione, a condizione che la forma e dimensione di queste non pregiudichino la continuità del verde e dell'orditura giardinistica e non provochino interruzioni visuali.

In tali aree comunali si dovranno effettuare sistemazioni a verde con evoluti criteri di progettazione architettonico-giardinistica, impiegando essenze arboree non estranee all'habitat del magentino. In esse sono escluse insegne pubblicitarie in genere.

Le predette aree di verde pubblico a funzione locale sono prive di indicazioni particolari nel P.R.G.

#### Art. 14

##### **Zone di interesse paesistico**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie di P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 24) \*\*\*\*

Queste aree sono identificate quali zone d'interesse paesistico in relazione alla loro particolare configurazione naturalistico-ambientale ed alla

tipica qualificazione loro conferita dal lavoro umano attraverso attività plurisecolare.

Le opere edilizie che, ove consentite dall'azzonamento, possono attuarsi in tali zone (comprese recinzioni, arginature, ed eventuali movimenti di terra) devono rispettare i requisiti dell'ambiente, sia per le loro caratteristiche architettoniche (che devono essere particolarmente armoniche, decorose ed evolute, con adozione di partiti, materiali e colori di aspetto appropriato all'ambiente e di sicura durevolezza), sia per le modalità del loro inserimento, che non deve provocare alterazioni nel quadro paesistico della zona interessata.

La massima estensione delle fronti dei nuovi edifici è di m. 50.

Le esistenti cascine potranno essere fatte oggetto di interventi tecnici per il loro miglioramento aziendale, curandosi però che non ne venga alterato il tipico carattere.

Le recinzioni dovranno, anche all'interno dei lotti, essere di tipo trasparente, preferibilmente prive di supporto murario, od al più dotate di basso muretto alto non oltre cm. 30 fuori terra (come precisato dall'art. 23 « recinzioni »).

Nella gestione delle colture agrarie si dovrà comunque provvedere alla conservazione delle alberature in atto, in particolare dei tipici pioppi da proda, di cui è obbligatoria la sostituzione in caso di forzato abbattimento. Le alberature di nuovo impianto dovranno essere quelle tipiche della zona, con esclusione di essenze non indigene e tanto meno esotiche.

In queste zone non potranno costituirsi depositi di materiali, salvo quelli rurali.

La Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica valuterà ponderatamente la ammissibilità di ogni progetto d'opera o di variazione del suolo in rapporto alla situazione paesistica, limitando nel caso l'entità degli interventi onde garantire la non alterazione dell'ambiente.

#### Art. 15

##### **Zone di attrezzature collettive**

\*\*\*\* (zone rappresentate nelle planimetrie del P.R.G. coi segni grafici corrispondenti al n. 25 « attrezzature normali » e n. 26 « attrezzature e verde ». \*\*\*\*)

Nelle aree assegnate a questo azzonamento sono comprese attrezzature pubbliche (comunali, provinciali, statali) ed attrezzature private (di Enti aventi tuttavia finalità collettiva).

In tali aree sono previste:

- sedi per pubbliche amministrazioni;
- sedi scolastiche dei vari gradi, dall'asilo-nido alle scuole d'obbligo primarie; sedi scolastiche di livello secondario;
- sedi sanitarie (ospedaliere ed ambulatoriali);
- sedi per il culto e istituti religiosi;
- sedi assistenziali (di ricovero e di consulenza);

- sedi ricettive, socio-culturali, ricreative (quali istituti per convivenze; alberghi; centri sociali; circoli od associazioni; sale di riunione e di spettacolo, mense e simili);
- sedi per il gioco e lo sport (spazi attrezzati per le attività ludiche delle varie età ed attrezzature per le attività ginnastiche e sportive; per parco di divertimenti);
- sedi per servizi generali di livello urbano e di livello comprensoriale (depositi e magazzini di materiali; stazione autolinee; deposito auto-mezzi A.T.M.; centro di vendita e raccolta merci; mercato; macello; ecc.);
- sede cimiteriale.

\*\*\*\* Vengono distinte le attrezzature collettive « normali (segno grafico n. 25) e quelle « a verde » (segno grafico n. 26); per le prime la densità edilizia fondiaria massima è di mc. 3/mq. e non vi sono altri obblighi se non quello di mantenere dalle proprietà contigue una distanza pari all'altezza dei propri corpi di fabbrica su tali lati e quello dell'osservanza delle norme edilizie di cui alle parti 3<sup>a</sup> e 4<sup>a</sup> del Regolamento Edilizio; per le seconde la densità fondiaria massima è di mc. 1,5/mq. ed è fatto obbligo (oltre che dell'osservanza delle disposizioni predette), di interessare tutte le superfici non costruite e non pavimentate per esigenze funzionali con sistemazione a verde piantumato, da realizzarsi con evoluta progettazione giardinistico-architettonica e con essenze arboree consone con l'ambiente.

In alcune aree del capoluogo la designazione azzonativa ad attrezzatura collettiva (segno grafico n. 25) si sovrappone a quella della zona A3 (segno grafico n. 3) e delle « fronti stradali di interesse ambientale da conservare ecc. » (segno grafico n. 28); in tali casi le aree sono sottoposte al coacervo dei vincoli risultanti dall'applicazione delle singole norme \*\*\*\*

La fabbricazione deve osservare i vincoli derivanti dalla presenza di eventuali zone di rispetto.

In queste zone a verde è obbligatorio adottare recinzioni trasparenti.

Dovrà essere particolarmente curato il decoro architettonico della sistemazione e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle aree circostanti (in particolare, il limite di altezza pari alla distanza dai confini potrà essere superato solo da strutture sottili quali campanili, camini e simili); inoltre la scelta dei materiali dovrà fornire particolari garanzie di durevolezza a queste attrezzature, importanti per la qualificazione del volto ambientale.

## Art 16

### Edifici d'importanza storico-artistica

\*\*\*\* (sono rappresentati nelle planimetrie del P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 27) \*\*\*\*

Gli obblighi del presente articolo, si riferiscono agli edifici (od alle parti di edifici) vincolati a sensi della legge 1 giugno 1939 n 1089 e successive,

ed inoltre a quelli che, pur non vincolati secondo tale legge, presentino caratteri d'interesse monumentale secondo le determinazioni del Piano Regolatore Generale.

Sia in tali edifici, quanto nel loro intorno entro il raggio di 75 m., qualsiasi **modifica** alla situazione in atto (escluse le opere di ordinaria manutenzione e restauro) deve ottenere la preventiva autorizzazione dalla Soprintendenza ai Monumenti per quanto concerne i monumenti vincolati; fermo restando l'obbligo dell'autorizzazione Comunale, sentita la Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica, per tutti gli edifici sia vincolati che non vincolati.

Si precisa che le opere da realizzarsi in detti edifici non possono comunque menomarne la sostanziale conservazione. Di essi si potrà eventualmente modificare l'attuale destinazione in altra che, ritenuta decorosa a giudizio dell'Amministrazione, consenta una più vantaggiosa utilizzazione, ammentendosi ai fini di tale utilizzazione la possibilità di variazione interne sia strutturali che distributive; ma non si potrà, comunque, procedere alla loro demolizione anche se in vista di una possibile ricomposizione.

\*\*\*\* Art. 17

#### **Fronti stradali di interesse ambientale, da conservare o da riedificare con tipi armonici**

(sono rappresentati nelle planimetrie del P.R.G. col segno grafico corrispondente al n. 28) \*\*\*\*

Tali fronti stradali sono quelle corrispondenti alla struttura originaria dell'antica borgata; si tratta di prospetti talvolta di semplici edifici abitativi semirurali, ma sovente di edifici con effettivo carattere architettonico; gli uni e gli altri costituiscono un contesto tipico, che dev'essere conservato nel suo carattere tipico, che dev'essere conservato nel suo carattere quale testimonianza di un rapporto sociale e di una manifestazione comunitaria. Come già specificato all'art. 5 (zone A), è obbligatorio il mantenimento dei volumi dei corpi edilizi oggetto del presente articolo; è possibile procedere ad operazioni di rinnovamento anche totale, purchè l'ingombro delle fronti verso strada non venga modificato e purchè le caratteristiche architettoniche degli edifici ricostruiti si connettano armonicamente con quelle della vecchia edilizia, pur con partiti ed elementi architettonici francamente attuali; tuttavia per quanto possibile (e di norma nei casi che l'Amministrazione Comunale potrà stabilire in applicazione dell'art. 22), si dovranno conservare i preesistenti prospetti aventi interesse architettonico (pur procedendo ad operazioni di risanamento e trasformazione interna degli edifici), limitando gli interventi di essi ad operazioni di restauro od a limitatissime variazioni.

Art. 18

#### **Tracciati stradali**

\*\*\*\* L'organizzazione viaria stabilita dal Piano Regolatore Generale è indicata nella planimetria generale 1:5000 ed in quella parziale 1:2000 nelle

quali sono indicati sia gli allineamenti esistenti (segno grafico corrispondente al n. 29) quanto quelli di progetto.

Degli allineamenti di progetto indicati nelle planimetrie sono da ritenersi inamovibili quelli segnati a tratto continuo (segno grafico n. 30); mentre quelli segnati a tratto discontinuo (segno grafico n. 31) potranno, in sede attuativa, esser soggetti ad eventuali modifiche di percorso anche sensibili, in relazione a decisioni degli Enti competenti (per le strade di gestione sovra-comunale) od in seguito alla approvazione di piani di lottizzazione o di piani particolareggiati. \*\*\*\*

Qualora, per qualsiasi motivo, tali piani non si concretino e nelle aree interessate da tali percorsi a tratto discontinuo si proceda a realizzazioni edilizie saltuarie e singole, queste dovranno adeguarsi ai tracciati stabiliti nella planimetria.

La precisa determinazione delle diverse sezioni stradali nei vari tronchi sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale nei tempi e nei modi opportuni, sentita la Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica.

I proprietari che costruiscono la recinzione del proprio fondo lungo nuovo allineamento stradale pubblico stabilito dal Piano Regolatore Generale in arretramento rispetto all'allineamento preesistente hanno l'obbligo di cedere gratuitamente al Comune lo spazio corrispondente all'arretramento. Sia lungo i confini viari edificati (in caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edificio) che lungo i confini viari inediticati, il Comune potrà — in occasione della realizzazione di opere interessanti la viabilità — imporre la rettifica di allineamenti tortuosi, senza procedere ad esproprio, per una profondità non superiore a m. 2,50 dalla linea di edificazione preesistente o dal confine; ciò, sentita la Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica.

Per le fasce di rispetto lungo le strade valgono, oltre alle indicazioni del Piano Regolatore Generale per quelle di larghezza maggiore di m. 10, le prescrizioni dell'art. 12 («zone di rispetto») in applicazione del Decreto 1-4-1968).

#### Art. 18 bis

#### **Attuazione del Piano Regolatore Generale**

L'attuazione del Piano Regolatore Generale verrà esplicitata con le seguenti modalità.

##### **a) zone preedificate**

- 1) Per le zone A («strutture edilizie caratterizzanti gli ambienti viari tradizionali, da conservare nelle volumetrie e nelle tipologie su strada») si potrà procedere ad operazioni edilizie (anche parziali) di sistemazione o ricostruzione di edifici previo semplice rilascio di singole licenze di costruzione a richiesta delle proprietà. Qualora le operazioni edilizie comportino la costruzione di convenzioni per qualsiasi motivo, le licenze dovranno farvi esplicito riferimento.
- 2) Per le zone B' («aree preedificate con utilizzazione volumetrica bloccata») non potranno consentirsi variazioni alla consistenza de-

gli edifici e delle aree, a meno che non si proceda a demolizioni: nel qual caso si potranno effettuare le ricostruzioni secondo licenze edilizie singole, con l'avvertenza di cui al precedente comma per le eventuali convenzioni e con riduzione della densità edilizia come specificato all'art. 5.

- 3) Per le zone B'' (« aree preedificate parzialmente o totalmente, sistemabili o ricostruibili con tipi coerenti con gli altri esistenti ») le operazioni edilizie di modifica, sopralzo od ampliamento, e ricostruzione; potranno pure essere effettuate in base a licenze singole (con la predetta avvertenza per le convenzioni), purchè l'intervento — in caso di ricostruzione — non riguardi un'area maggiore di mq. 10.000: in questo caso si dovrà presentare un piano di rilottizzazione e fabbricazione esteso alla intera area, debitamente convenzionato anche col Comune per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Comune potrà, di propria iniziativa, adottare un Piano Particolareggiato esecutivo per determinate aree su cui si ritenga necessario effettuare interventi di portata generale conseguenti a nuove sedi od allargamenti stradali, a formazione di spazi d'uso pubblico, ad occorrenze di risanamento edilizio — nell'ambito di tale Piano verrà identificata l'articolazione del comparto o dei comparti fabbricabili, a termini di legge —.

Per le zone miste e industriali precostituite vale quanto sopra specificato per le zone residenziali B''

- 4) Per le zone B''' (« zone preedificate da ristrutturare per nuova utilizzazione e per risanamento, previa formazione di comparti edilizi, con destinazione di aree per servizi pubblici ») le operazioni edilizie potranno essere effettuate mediante licenze di costruzione come per le zone B'', con presentazione delle necessarie convenzioni edilizie se necessarie. Qualora si proceda a rilottizzazione delle aree interessate o queste superino la superficie di mq. 10.000 si dovrà presentare un piano di lottizzazione e preedificazione.

Qualora le zone da ristrutturare siano soggette all'attribuzione di densità territoriale (specificata dall'indicazione della lettera T sulla cartografia di P.R.G.) la licenza è subordinata alla stipulazione di convenzione per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per la cessione degli spazi d'interesse pubblico.

In queste zone il Comune potrà adottare un Piano Particolareggiato esecutivo. Tale procedura verrà seguita, in particolare, per le aree attribuite a piani per edilizia economica e popolare.

#### b) Zone di espansione

- 5) Per le zone C' (1 - 2 - 3 - 4) « zone di espansione libere od in parte utilizzate previa formazione di piano di lottizzazione con destinazione per servizi pubblici-primari e secondari ») le licenze di costruzione potranno esser rilasciate singolarmente per le aree non soggette a densità territoriale (simbolo T); quando però l'estensione

dell'area supera mq. 10.000 ed in ogni caso quando le aree non siano urbanizzate dovrà esser approvato un piano di lottizzazione ed edificazione, dotato di regolare convenzione per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Comune potrà adottare un Piano Particolareggiato per le zone oggetto di interventi generali o per la realizzazione di opere di interesse comune; piano da redigersi ed approvarsi secondo le disposizioni di legge. Per le zone assegnate ad edilizia economica e popolare il Comune predisporrà i necessari piani di zona, secondo la progressione cronologica che l'Amministrazione riterrà di adottare.

6) Per le zone C" (« zone di edilizia artigianale e commerciale di espansione, ecc. »). Vale quanto espresso al primo cpv. del punto 5.

7) Per le **zone industriali di espansione.**

Vale quanto espresso al primo cpv. del punto 5, con l'avvertenza che il Comune potrà dar corso a piani di zona per la formazione di impianti produttivi, a sensi della legge 22.10.1971 n. 865.

c) **Zone per destinazione speciale** (attrezzature collettive, verde pubblico, strade, parcheggi, ecc.).

Il Comune potrà dar corso all'attuazione di tali opere mediante acquisizione bonaria, oppure ricorrere alla procedura di esproprio mediante Piano Particolareggiato a sensi di legge.

#### Art. 19

#### **Lottizzazione di aree - Piani di edificazione**

E' vietato procedere a lottizzazioni di aree a scopo edilizio, ovvero, a modificare lottizzazioni in atto, senza licenza del Comune.

In particolare devono essere sottoposte a piano di lottizzazione e di edificazione (eventualmente su iniziativa del Comune) tutte le aree di urbanizzazione stabilite nel Piano Regolatore Generale per le quali sia attribuito l'indice di densità edilizia « territoriale » (contrassegnate dall'apposizione della lettera T).

Chi intenda procedere a lottizzazioni deve sottoporre il relativo progetto all'Amministrazione, la quale si pronuncerà sull'approvabilità o meno della lottizzazione proposta, tenendo conto che scopo dei piani di lottizzazione è, oltre che di consentire una razionale edificazione delle aree, di ottenere una fisionomia architettonico-ambientale gradevole e decorosa.

I progetti di lottizzazione, da redigersi da un tecnico abilitato, dovranno esser comprensivi del piano di edificazione dell'area interessata e dovranno rispettare il disposto del Piano Regolatore Generale; essi dovranno inoltre adeguarsi alle leggi 17.8.1942 e 6.8.1967 n. 765, nonché ai decreti 1 e 2.4.1968.

In particolare, qualora il Comune abbia adottato o dichiarato, per delibera consiliare, di voler adottare il Piano Particolareggiato per determinate aree (da redigersi a sensi di legge), i progetti di lottizzazione dovranno esser coerenti con tale piano debitamente approvato.

Per le lottizzazioni con fabbricazioni in serie aperta la dimensione delle fronti stradali non deve essere inferiore a m. 20 (salvo nel caso di edifici a schiera).

La licenza Comunale è subordinata alla stipulazione d'una convenzione (da trascriversi a cura del proprietario) che prevede:

- 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (precisato dall'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847) e per gli spazi a verde pubblico, nonché la cessione gratuita delle aree eventualmente necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo punto 2;
- 2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota-parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione dell'entità e delle caratteristiche degli insediamenti previsti nelle lottizzazioni;
- 3) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al presente comma;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

L'Amministrazione Comunale dovrà fornire al proprietario lottizzante, su domanda di questo, precise indicazioni sulla consistenza o caratteristiche tecniche dei servizi ed impianti pubblici con i quali la lottizzazione dovrà connettersi, nonché sulle caratteristiche tecniche che il Comune intende richiedere per gli allacciamenti a carico del lottizzante.

Il Comune dovrà inoltre precisare le caratteristiche e l'entità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in genere che abbiano attinenza con la lottizzazione, al fine di consentire una congrua attribuzione della quota-parte di spesa che deve riferirsi alla lottizzazione.

La convenzione deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

Le licenze edilizie per le costruzioni che debbano realizzarsi in tali lottizzazioni ed in base ai piani di edificazione relativi verranno rilasciate solo in quanto siano compiute od in avanzata costruzione le opere di urbanizzazione primaria previste, quali sedi viarie, attrezzature tecnologiche e simili.

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari di aree esistenti in singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; e ciò, anche in difetto di piano particolareggiato. Qualora i proprietari non aderiscano, si potrà procedere d'ufficio, secondo le vigenti disposizioni legislative e normative.

L'estensione dell'area da sottoporre a lottizzazione sarà in tal caso determinata dal Comune, e così pure la successione nel tempo dei piani di lottizzazione.

Con la redazione del piano di lottizzazione si potranno apportare modifiche agli allineamenti stradali interessanti le proprietà da lottizzare, come pure variare i limiti di densità edilizia delle parti che le costituiscono, purchè non risulti aumentata la cubatura totale rispetto al disposto del P.G.R. per l'area oggetto di lottizzazione.

#### Art. 20

##### **Trasposizioni volumetriche**

Allo scopo di consentire il conseguimento di particolari espressioni architettoniche e di favorire l'interesse del quadro ambientale, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica, potrà permettere, nei lotti di superficie maggiore di mq. 20.000, un sistema di fabbricazione che non consista nello sviluppo o nella distribuzione uniforme dei volumi ottenibili con l'altezza limite di zona, ma che articoli in modo diverso tali volumi al fine di ottenere una composizione più evoluta.

Il Comune autorizzerà tali trasposizioni a condizione che resti dimostrato che dalla loro effettuazione non possa derivare disordine nella configurazione ambientale e non si creino condizioni igieniche pregiudizievoli nei confronti sia della proprietà interessata che di quelle vicine (in particolare per quanto attiene al soleggiamento). Con la trasposizione non si dovrà comunque superare la densità edilizia stabilita dal Piano Regolatore Generale.

\*\*\* Le trasposizioni per interventi di riedificazione sono precluse nelle zone B' (aree preedificate con utilizzazione volumetrica bloccata) nonchè nelle zone d'interesse paesistico ed in quelle a verde privato da conservare; nelle zone A e nelle zone B'' le trasposizioni (nonchè eventuali arretramenti stradali) potranno essere effettuati soltanto a seguito dell'approvazione di un piano particolareggiato esteso ad almeno metà delle zone A e B''' costituenti un isolato od una parte di esso, in ragione di non meno di mq. 10.000. Qualora l'estensione della zona interessata sia inferiore a quella della fronte stradale su cui la riedificazione viene a prospettare, dovrà essere curata l'armonica connessione compositiva dei nuovi volumi con quelli contigui preesistenti.

Con l'attuazione delle trasposizioni potrà esser superata l'altezza-limite stabilita nella planimetria del P.R.G. nella seguente misura: mt. 6,50 in più nelle zone C; mt. 3,50 in più nelle zone A e B'''. Non potrà comunque esser superata l'altezza massima di m.28 \*\*\*

La trasposizione ed il conseguente aumento di altezza non dovranno però pregiudicare l'aspetto configurativo degli edifici contigui eventualmente preesistenti.

L'autorizzazione alla trasposizione dovrà essere accompagnata da una regolare convenzione mediante atto pubblico che precisi le modalità della fabbricazione prevista, al fine di escludere che, in caso di successivi frazionamenti le parti di aree tenute vuote od occupate da edifici di volume inferiore al massimo regolamentare in virtù della convenzione stessa, possano essere oggetto di fabbricazione successiva.

## Art 21

### **Strade private**

E' vietato procedere, da parte dei privati, alla apertura e costruzione di strade private senza licenza, anche se le stesse dovessero coincidere coi tracciati del Piano Regolatore Generale.

Tale assenso è subordinato all'accertamento che la strada proposta non leda le caratteristiche funzionali, fondiari e paesistiche della località.

La sezione minima delle strade private sarà di mt. 6, anche nelle zone rurali e boschive (salvo che nelle zone a parco naturale pubblico del Ticino), qualora la strada debba alimentare più di due edifici; potrà essere di m. 4 in caso diverso. Nelle strade private e consorziali preesistenti alla adozione del P.R.G. la distanza minima di ogni opera edilizia dell'asse stradale (anche rettificato a sensi di quanto successivamente espresso) è di m. 8; per le recinzioni è di m. 3. Tali sezioni si intendono ammissibili solo per strade precluse al pubblico transito veicolare a fondo cieco.

Le modalità tecniche per la costruzione di dette strade saranno stabilite dal Comune.

La concessione dell'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, riservandosi però esso tale diritto.

## Art 22

### **Disposizioni speciali per aree di servizio - Provvedimenti speciali**

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservate appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1/mq. per ogni mc. 20 di costruzione. Tali spazi dovranno essere congruamente aumentati nel caso di edifici soggetti a forte afflusso di persone o di veicoli, (quali sedi bancarie ed amministrative, sale di spettacolo, attrezzature sportive, ristoranti ed alberghi, impianti industriali e commerciali, ecc.).

Il criterio di proporzionamento in questi casi è di un posto-macchina almeno per ogni cinque persone previste presenti nell'edificio in normale attività.

Tali parcheggi non sono computabili agli effetti della rispondenza alle disposizioni dell'art. 3 (comma d) del Decreto 2 aprile 1968 n. 1444.

Il conteggio delle superfici destinate a parcheggio in base a quanto sopra disposto deve riguardare le aree effettivamente adibibili alla sosta di veicoli e gli spazi per la manovra direttamente attinenti a tali spazi, con esclusione delle aree per accessi, rampe e passaggi.

L'obbligo di costruire parcheggi può riguardare anche costruzioni preesistenti, qualora venga variata, ed assume nuovi sviluppi, l'attività ivi esplicata. Nelle aree edificabili di qualsiasi zona è inoltre necessario che l'organizzazione degli spazi a servizi dei fabbricati comprenda, oltre alle superfici per parcheggi predette, anche aree per servizi generali, per verde e per altre esigenze collettive, secondo criteri generali che l'Amministrazione dovrà preventivamente stabilire.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre stabilire criteri per la progettazione di edifici in zone di particolare interesse (ad es. formazione di portici pubblici, mantenimento di prospetti aventi interesse ambientale; creazione di passaggi pedonali fra diverse proprietà o fra i diversi lotti di una proprietà comune; imposizione dell'obbligo di sagoma-tipo ad edifici formanti un unico complesso fabbricativo; e simili).

Potrà inoltre stabilire per le strade private l'adozione di una sezione minima superiore a quella determinata dall'art. 47, qualora lo consigli il numero degli edifici serviti o la possibilità di render pubblica la sede viaria in futuro.

#### Art. 23

##### **Recinzioni**

Le nuove recinzioni su strada dovranno rispettare gli allineamenti viari previsti dal Piano Regolatore Generale.

Data l'importanza delle recinzioni in relazione agli aspetti ambientali, si stabilisce che esse dovranno essere di tipo trasparente, con struttura metallica, nelle zone d'attrezzature collettive, nelle zone residenziali di ogni tipo, nelle zone miste, in quelle rurali e boschive (e in particolare nelle zone d'interesse paesistico) nonchè nelle zone di rispetto: ciò, anche all'interno dei confini stradali.

Tali recinzioni trasparenti potranno esser munite, al piede, di muretto non più alto di cm. 70 fuori terra se nelle zone residenziali e miste e nelle zone a verde da conservare e non più di cm. 30 se nelle zone rurali e boschive.

Per le recinzioni di una stessa lottizzazione il Comune stabilirà, in accordo con i proprietari, l'altezza costante e le caratteristiche di coerenza tipologica: qualora tale accordo venisse a mancare, spetterà al Comune decidere in merito, sentito il parere della Commissione per l'Edilizia e l'Urbanistica.

Eventuali parti di recinzione muraria od opaca a tutt'altezza potranno esser consentite solo per speciali esigenze architettoniche e solo per brevi tratti (non maggiori di 1/5 dell'estensione totale) come ad esempio in corrispondenza alla dislocazione di boxes per autorimesse private.

Si potrà derogare alle disposizioni sopra specificate unicamente per il caso della necessità di chiusura di aree fabbricabili e di cave, come pure per la delimitazione di spazi con acque stagnanti e di depositi di materiali indecorosi; nel qual caso il tipo di recinzione dovrà comunque essere approvato dall'Amministrazione, che ne accerterà la non lesività in relazione alle caratteristiche ambientali.

Nelle zone residenziali di nuova costruzione (tipo C) le recinzioni lungo le strade dovranno esser dotate, agli incroci, di curvatura con raggio minimo di m. 3 o di smusso di almeno m. 3x3.

#### Art. 24

##### **Rettifica di confini interni irregolari**

Per iniziativa dell'Autorità comunale potrà essere imposta ai proprietari di

terreni la rettifica di confini interni irregolari, quando sia ritenuto opportuno eliminare evidenti irregolarità nocive al buon ordine edilizio, in occasione di ricostruzioni, o di riforme sostanziali, o di nuove costruzioni di edifici nonchè di rilottizzazione.

Il Comune concorderà la determinazione di tali rettifiche con le proprietà interessate; in ogni caso sarà vietata (finchè non si sarà proceduto alla rettifica del confine) l'edificazione sui terreni la cui irregolarità sarà ritenuta, a giudizio del Comune, pregiudizievole per i risultati edilizi.

#### Art. 25

##### **Deposito di materiali**

Nel territorio comunale può essere autorizzata la formazione di depositi all'aperto di materiali quali:

- a) materiali edili; materiali metallici;
- b) materiali provenienti da demolizioni;
- c) materiali costituiti da residui di lavorazioni;
- d) veicoli fuori uso, stracci e simili;
- e) stallatico rurale;
- f) sostanze infiammabili (gas liquidi, carburanti e simili).

I depositi del tipo a) possono essere autorizzati soltanto entro le zone miste ed industriali (nelle zone residenziali possono effettuarsi sol entro ambienti chiusi).

I depositi del tipo b) possono essere effettuati soltanto nelle aree di pubblica discarica che vengano volta a volta stabilite dal Comune.

I depositi del tipo c) possono essere autorizzati solo nelle zone industriali ed entro ambienti chiusi nelle zone miste.

I depositi del tipo d) sono soggetti alle stesse limitazioni di quelli del tipo c).

I depositi del tipo e) possono essere liberamente effettuati nelle zone rurali, purchè a distanza di almeno m. 25 dai confini di proprietà.

I depositi del tipo f) potranno essere autorizzati in zone industriali, oppure in zone rurali o boschive (con esclusione per quelle d'interesse paesistico) purchè col rispetto delle norme di sicurezza, imposte in merito dal Ministero degli Interni, vigenti alla data della richiesta.

La costruzione di deposito all'aperto deve essere integrata dall'apposizione di una idonea recinzione, non trasparente (secondo la deroga già accennata all'art. 23) nel caso di depositi che presentino carattere di disordine (come quelli edili) o che siano costituiti da materiali indecorosi (quali i residui di lavorazioni, i veicoli fuori uso, gli stracci, ecc.).

E' vietata la formazione di depositi di materiali putridi (salvo le letamaie delle zone rurali) e di materiali polverosi (che possono provocare dispersione sotto l'azione del vento).

Parimenti è vietata la formazione di depositi di immondizie.

Contro i contravventori si procederà a termini di legge.

Art. 26

**Distanze per le piantumazioni nelle sedi stradali**

Nel collocare le alberature nelle sedi stradali pubbliche e nell'autorizzare quelle in sedi stradali private ma aperte al pubblico transito, l'Amministrazione comunale non sarà tenuta a rispettare la distanza legale dai confini delle proprietà.

Art. 27

**Cessione gratuita di aree private destinate a funzione collettiva dal P.R.G.**

\*\*\* Qualora da parte dei privati proprietari si decida di cedere gratuitamente al Comune, con l'assenso di questo, aree destinate dal P.R.G. ad attrezzatura collettiva ed a verde pubblico, gli stessi potranno conservare la proprietà di una parte dell'area posseduta ed utilizzarla per la destinazione residenziale.

La parte conservabile della proprietà non può essere maggiore di 1/2 di quella ceduta al Comune nel caso di aree già occupate da edifici, alla data di adozione del P.R.G. per almeno il 30% della superficie; e di un terzo di quella ceduta nel caso di aree edificate con minore occupazione o sgombre da edifici; nel 1° caso il volume realizzabile sull'area non dovrà superare la densità di mc. 2,5/mq.; nel 2° caso la densità di mc. 2° mq. Tale cessione è la conseguente determinazione delle possibilità edificatorie (dislocazione dell'area costruibile, modalità di distribuzione — e composizione — degli edifici) deve esser basata sulla stipula di regolare convenzione col Comune, assumendo comunque il criterio che l'area a disposizione pubblica deve presentarsi organicamente utilizzabile. Con tale convenzione i privati dovranno assumersi tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla edificazione residenziale realizzabile.

L'accoglimento di questa cessione gratuita di aree con parziale conservazione privata è subordinata alla verifica che la stessa non menoma la funzionalità della destinazione pubblica prevista, anche dal punto di vista quantitativo. \*\*\*

## **COMUNE DI MAGENTA**

Le Norme Tecniche Urbanistiche per l'attuazione del P.R.G. sono state adottate con delibera Consiliare N. 7 del 5.2.1972 e sono state pubblicate all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 21.2.1972 (di mercato) — senza opposizioni.

Magenta, 22 Febbraio 1972

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to U. Evangelisti

## **ATTESTAZIONE**

Le Norme Tecniche Urbanistiche per l'attuazione del P.R.G., unitamente al verbale di deliberazione, sono state esaminate dal Collegio del Comitato Regionale di Controllo — Sezione di Milano — nella seduta del giorno 11.4.1972, atti n. 28600.

Magenta, 26 Aprile 1972

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to F. Garavaglia

## **COMUNE DI MAGENTA**

Le Norme Tecniche già citate sono state rideliberate a seguito di avvenute osservazioni con provvedimento N. 198/1 del 10.10.1972 pubblicato all'Albo Pretorio di questo Comune in data 5.2.1973 (di mercato) senza opposizioni.

Magenta, 6 Febbraio 1973

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to U. Evangelisti

### **ATTESTAZIONE**

Le Norme Tecniche di cui sopra, modificate unitamente al verbale di deliberazione, sono state esaminate dal Collegio del Comitato Regionale di Controllo — Sezione di Milano — nella seduta del giorno 10.7.1973, atti n. 66843.

Magenta, 25 Luglio 1973

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to F. Garavaglia

## **COMUNE DI MAGENTA**

Le Norme Tecniche di cui alle deliberazioni citate sono state rideliberate con provvedimento N. 212 del 14.10.1974 a seguito delle modifiche d'ufficio suggerite dalla Giunta Regionale e pubblicate in data 20.10.1974 (festivo) — senza opposizioni —.

Magenta, 21 Ottobre 1974

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to R. Bottini

### **ATTESTAZIONE**

Il Verbale di deliberazione N. 212 del 14.10.1974 unitamente alle norme tecniche di attuazione sono state approvate dal Collegio del Comitato Regionale di Controllo — Sezione di Milano — nella seduta del 7.11.1974 atti N. 109677 — senza alcun rilievo.

Magenta, 29 Novembre 1974

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to F. Garavaglia

I provvedimenti di cui sopra unitamente alla delibera di approvazione della Giunta Regionale in data 4.3.1975 n. 12493, sono stati pubblicati sul Bollettino Regionale N. 21 in data 21.5.1975 e sulla Gazzetta Ufficiale N. 302 del 15.11.1975, nonchè depositati presso la Segreteria del Comune dal 3.12.1975 per tutta la durata del Piano.

## INDICE

Art. 1	- Piano Regolatore Generale . . . . .	pag. 5
Art. 2	- Azzonamento . . . . .	» 5
Art. 3	- Altezza limite di fabbricazione . . . . .	» 6
Art. 4	- Densità edilizia . . . . .	» 6
Art. 4/bis	- Zone di antica formazione urbana . . . . .	» 8
Art. 5	- Zone per residenza . . . . .	» 8
	Zone A . . . . .	» 9
	Zone B' . . . . .	» 10
	Zone B'' . . . . .	» 10
	Zone B''' . . . . .	» 11
	Zone C'1 - C'2 - C'3 - C'4 . . . . .	» 12
	Zone C'1 . . . . .	» 13
	Zone C'2 . . . . .	» 13
	Zone C'3 . . . . .	» 13
	Zone C'4 . . . . .	» 14
Art. 6	- Disposizioni comuni per le zone residenziali e artigianale-commerciale . . . . .	» 14
Art. 7	- Zone per edilizia artigianale e commerciale con limitate possibili presenze residenziali . . . . .	» 15
	I - Aree predificate parzialmente o totalmente saturabili o ricostruibili secondo la densità . . . . .	» 17
	II - Zona di espansione, libere od in parte utilizzate, edificabili previa formazione di piano di lottizzazione - con destinazione di aree per servizi pubblici primari e secondari . . . . .	» 17
Art. 8	- Zone per attrezzature industriali . . . . .	» 17
	I - Zone di attrezzature industriali preesistenti, saturabili o ricostruibili con densità fondiaria massima di 3 mc mq . . . . .	» 18
	II - Zone di attrezzature industriali previste, edificabili previa formazione di piano di lottizzazione, con cessione di aree per servizi pubblici . . . . .	» 19
Art. 9	- Zone a verde privato da conservare . . . . .	» 20
Art. 10	- Zona a verde rurale e boschivo . . . . .	» 21

Art. 11	- Zone a parco naturale pubblico del Ticino . . . . .	pag. 22
Art. 12	- Zone di rispetto . . . . .	» 23
Art. 13	- Zone a verde pubblico . . . . .	» 24
Art. 14	- Zone di interesse paesistico . . . . .	» 24
Art. 15	- Zone di attrezzature collettive . . . . .	» 25
Art. 16	- Edifici d'importanza storico-artistica . . . . .	» 26
Art. 17	- Fronti stradali di interesse ambientale, da conservare o da riedificare con tipi armonici . . . . .	» 27
Art. 18	- Tracciati stradali . . . . .	» 27
Art. 18/bis	- Attuazione del Piano Regolatore Generale . . . . .	» 28
Art. 19	- Lottizzazione di aree - Piani di edificazione . . . . .	» 30
Art. 20	- Trasposizioni volumetriche . . . . .	» 32
Art. 21	- Strade private . . . . .	» 33
Art. 22	- Disposizioni speciali per aree di servizio - Provvedimenti speciali . . . . .	» 33
Art. 23	- Recinzioni . . . . .	» 34
Art. 24	- Rettifica di confini interni irregolari . . . . .	» 34
Art. 25	- Deposito di materiali . . . . .	» 35
Art. 26	- Distanze per le piantumazioni nelle sedi stradali . . . . .	» 36
Art. 27	- Cessione gratuita di aree private destinate a funzione collettiva del P.R.G. . . . .	» 36