

COMUNE DI LEGNANO

Piano Regolatore Generale

approvato con Decreto Ministeriale 16 febbraio 1972  
n° 6441, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della  
Repubblica Italiana n° 100 del 15 aprile 1972.

NORME URBANISTICHE EDILIZIE DI  
ATTUAZIONE DEL PIANO

---

ELABORATO FINALE DESUNTO DAI SEGUENTI DOCUMENTI:

Norme allegate al progetto originale approvato  
con delibera del Consiglio Comunale n° 33 del  
23 febbraio 1968;

Norme modificate in base alle osservazioni, ap  
provate con delibera del Consiglio Comunale  
n° 73 dell'11 marzo 1969;

Norme allegate al progetto di rielaborazione,  
approvate con delibera del Consiglio Comunale  
n° 8 del 16 febbraio 1971;

Norme modificate in base alle osservazioni, ap  
provate con delibera del Consiglio Comunale  
n° 112 del 9 giugno 1971.

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE

Norme generali.

ART. 1

Tutto il territorio comunale è interessato dal Piano Regolatore Generale nei modi indicati dagli e laborati di progetto.

ART. 2

Il P.R.G. si attuerà attraverso le disposizioni vigenti ed in particolare delle facoltà concesse dalla Legge 17.8.1942 n° 1150, dalla Legge 18.4.1962 n° 167 e dalla Legge 6.8.1967 n° 765.

Nel grafico del Piano Regolatore Generale sono indicate con contorno punteggiato le aree di qualsiasi destinazione per la cui edificazione sono obbligatori piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati.

Nelle restanti zone del territorio comunale l'attuazione del Piano Regolatore Generale avverrà sia attraverso Piani Particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionati, sia attraverso licenze edilizie singole con osservanza del regolamento edilizio e delle presenti norme.

L'edificazione dovrà avvenire obbligatoriamente per Piani Particolareggiati sulle aree specificamente indicate con la sigla P.P.E. e con contorno punteggiato nel grafico del Piano Regolatore Generale, nonchè quando si intenda superare la volumetria fondiaria di mc/mq. 3, nelle zone ove ciò sia concesso dallo stesso Piano Regolatore Generale (nucleo centrale).

In questi Piani è ammesso lo studio planivolumetrico di sub-aree purchè di superficie non inferiore ad ettari 1,5 rispondenti sempre a criteri di organicità.

I Piani Particolareggiati saranno studiati secondo le esigenze pubbliche, in armonia con le possibilità ed il programma del Comune, e saranno attuati in conformità alle disposizioni previste dagli art. 13, 14, 15, 16 e 17 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e della Legge 6.8.1967 n° 765.

Sulle aree comprese nel nucleo centrale, soggette a Piano Particolareggiato obbligatorio, prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato stesso, saranno ammessi unicamente lavori di ordinaria manutenzione degli edifici esistenti.

Sulle aree comprese nella zona Ovest, soggette a Piano Particolareggiato obbligatorio, prima dell'approvazione del Piano Particolareggiato stesso, saranno ammesse modifiche in ampliamento e trasformazioni di edifici esistenti e l'edificazione nei lotti di completamento, nel rispetto della normativa prevista per le singole zone ed a condizione che queste avvengano nell'ambito dell'area di proprietà alla data di adozione del Piano Regolatore Generale.

Al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, come sopra previsto e regolamentato, verrà parificato ai fini dell'edificazione il Piano di lottizzazione di iniziativa privata, che dovrà essere redatto con il rispetto delle condizioni tutte di cui al successivo art. 6.

ART. 3

Il Comune potrà adottare norme speciali per quanto riguarda la disposizione planimetrica e volumetrica ed il carattere architettonico degli edifici che dovessero sorgere in fregio a piazze, slarghi di strade a calibro non costante, in lotti liberi per costruzioni di completamento, in vicinanza di monumenti di particolare pregio artistico o di interesse storico, per questi ultimi, oltre alle prescrizioni ed ai vincoli di cui alla Legge 1.6.1939 ed alla Legge 29.6.39, e ciò allo scopo di tutelare l'aspetto estetico del quadro urbano e paesistico.

ART. 4

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune, potrà, senza ricorrere all'adozione di un Piano Particolareggiato, imporre rettifiche di allineamenti stradali, senza che ciò provochi modificazioni delle altezze ammesse dalle norme di attuazione del P.R.G.

ART. 5

Quando, per effetto dell'esecuzione del Piano Regolatore Generale, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista, e ne derivi, a insindacabile giudizio del Comune, un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune di imporre ai proprietari di variare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvare dal

Comune stesso a norma di legge e dei regolamenti comunali.

Il Comune potrà, ingiungendo l'esecuzione del rifacimento, fissare i termini di inizio ed ultimazione dei lavori. In caso di rifiuto o di mancato inizio o di mancata esecuzione entro il termine fissato, il Comune avrà la facoltà di procedere all'esproprio dell'intero edificio a norma di legge.

#### ART. 6

Nell'ambito del territorio comunale, sarà ammessa la formazione di Piani di Lottizzazione conformi al disposto dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n° 765.

I piani di Lottizzazione dovranno adeguarsi alla normativa prevista dal Piano Regolatore Generale per le singole zone nei quali ricadono e svilupparsi su almeno un intero isolato previsto dal P.R.G. o di una porzione organica di esso, mai inferiore per superficie a mq. 15.000.

I progetti da presentarsi al Comune per l'approvazione dovranno contenere:

- a) la zona da lottizzare con l'indicazione delle particelle fondiarie interessate ed i nomi dei rispettivi proprietari;
- b) la rete viaria interna e quella di allacciamento agli spazi pubblici;
- c) la perimetrazione delle aree dei singoli lotti;
- d) il computo del volume edificabile e la sua distribuzione planivolumetrica nei singoli lotti, tenuto conto dei fabbricati esistenti da conservare o da trasformare;

- e) la tipologia e la destinazione dei singoli edifici con le quote relative alle distanze, alle altezze, alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che in ciascun lotto possa erigersi un edificio conforme alle prescrizioni di zona del P.R.G.;
- f) la toponomastica, l'orientamento e le alberature conservate o progettate;
- g) le zone di parcheggio, le zone di verde primario ed i campi da gioco per bambini, i servizi esistenti e programmati, le eventuali rettifiche dei confini, le eventuali compensazioni fra i proprietari;
- h) le eventuali aree o quote di aree per le attrezzature pubbliche;
- i) la relazione che descriva le caratteristiche tipologiche delle costruzioni previste e la funzionalità dei servizi e delle opere di cui alle precedenti lettere g) ed h);
- l) gli atti comprovanti che il richiedente è proprietario delle aree cui la lottizzazione si riferisce;
- m) lo schema del Piano di Lottizzazione riportato su foglio catastale;
- n) lo stralcio del Piano Regolatore Generale cui viene riferito il Piano di Lottizzazione.

L'autorizzazione all'esecuzione dei Piani di Lottizzazione sarà subordinata alla stipulazione di apposita convenzione, da trasciversi, con la quale il richiedente assuma, per se e per i suoi aventi causa, i seguenti impegni:

- a) cessione gratuita al Comune, prima dell'inizio della edificazione, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'art. 4 della

legge 29.9.1964 n° 847;

- b) cessione gratuita al Comune della quota parte di competenza delle aree necessarie per le opere di urba=nizzazione secondaria nella misura prevista dagli art. 3 e 4 del D.M. 4/2/1968;
- c) assunzione degli oneri relativi alle opere di urbaniz=zazione primaria, della quota parte degli oneri delle opere di urbanizzazione secondaria di competenza o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai servizi pubblici;
- d) esecuzione e completamento delle opere di cui al pre=cedente paragrafo entro un termine prestabilito, co=munque non superiore ai dieci anni;
- e) prestazione al Comune di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla con=venzione.

ART. 7

Nel Piano sono indicate, con contorno punteggiato, alcune aree sulle quali è prevista la formazione di Pia=ni di lottizzazione obbligatoria. In questo caso la lot=tizzazione dovrà attenersi in tutto al disposto del pre=cedente art. 6; l'ubicazione delle aree destinate ai ser=vizi pubblici ed il tipo di tali servizi saranno prefis=sati dall'Amministrazione Comunale.

ART. 8

Le zone indicate nel Piano Regolatore Generale con la sigla "P.E.E.P. (167)" sono da considerare zone riser=vate all'edificazione economico popolare con la procedu=ra di cui alla legge 18.4.1962 n° 167 o eventuali sue modifiche ovvero alle disposizioni di legge emanande che

fossero vigenti all'atto dell'edificazione.

In queste zone nelle more d'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati sarà ammessa una volumetria specifica fondiaria di mc/mq. 0,10.

ART. 9

Le zone per il futuro sviluppo urbano ubicate ad Ovest del territorio e indicate nel Piano Regolatore Generale con la sigla "P.P. di coordinamento" saranno soggette ad appositi Piani con carattere di completa autosufficienza.

Sino all'approvazione dei relativi Piani in queste zone sarà ammessa una volumetria specifica fondiaria massima di mc/mq. 0,03.

In queste zone sono ammesse modifiche in ampliamento e trasformazione di edifici esistenti semprechè il nuovo volume edificato non sia superiore al 25% del volume attualmente esistente:

- il volume globale non sia superiore a mc/mq. 1,5
- l'ampliamento avvenga in unica soluzione.

ART. 10

Su tutto il territorio del Comune, in caso di costruzioni, ricostruzioni od ampliamenti, dovrà essere conservato integralmente il patrimonio arboreo esistente.



Norme interpretative.

- 1) Altezza - L'altezza di una qualsiasi costruzione viene definita a partire dalla quota del marciapiede (quota 0,00) fino alla quota d'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile. In mancanza di marciapiede sistemato, l'altezza viene misurata a partire dai punti fissi determinati dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nel caso di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota di spiccatto che rappresenta la media tra la quota più alta e la quota più bassa.
- 2) Area coperta. E' l'area occupata da qualsiasi costruzione che si elevi di sopra della quota 0,00.
- 3) Volume - Il volume della costruzione va calcolato in base alle specificazioni espresse nei punti 1) e 2) relative alla "altezza" e alla "area coperta".  
Dal volume verrà dedotto il vuoto di eventuali portici aperti o no al pubblico uso ricavati al piano terreno dei fabbricati e il volume delle autorimesse private con altezza non superiore a m. 2,40.
- 4) Densità fondiaria - Il calcolo del volume edificabile (densità fondiaria) si fa tenendo conto della superficie del lotto di proprietà, con esclusione della superficie degli spazi pubblici (o di uso pubblico).
- 5) Larghezze stradali. - Agli effetti dei rapporti di altezza, la larghezza delle singole strade del territorio comunale è quella specificata da apposito elenco.

- 6) Testata di edificio. Si intende per testata di edificio il lato in cui non hanno necessario prospetto locali d'abitazione.

## ZONE RESIDENZIALI

### NUCLEO CENTRALE

Il "nucleo centrale" comprende la struttura urbana che raccoglie le caratteristiche ambientali dell'insediamento ove ha avuto origine la città attuale ed entro la quale si è formata la società passata che ha generato la presente.

Anche se in esso non esistono numerose opere d'architettura o d'arte, è di estrema importanza, nell'ambito della nuova sistemazione urbanistica del territorio comunale, la conservazione di alcuni valori ambientali.

E poichè il nucleo centrale rappresenta lo specchio della storia economica, politica e delle tradizioni cittadine attraverso i tempi, esso può risultare ancora idoneo ad ospitare insediamenti di tipo rappresentativo e direzionale.

Nella planimetria di progetto in scala 1:5000, il nucleo centrale è ubicato nella zona "B" prevista dal D.M. 2.4.1968.

#### Destinazione:

prevalentemente ad abitazione e ad attività direzionali, rappresentative, culturali, commerciali e professionali.

Sono ammessi gli edifici e i servizi per l'assistenza e lo svago, gli alberghi e le pensioni, i magazzini, i depositi, le autorimesse pubbliche e private, le attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non sono in contrasto con le caratteristiche dei vari insediamenti di residenza.

#### Norme di edificabilità:

(per le aree non sottoposte a vincolo ambientale)

Per quanto si riferisce al volume ed al rapporto fra

superficie coperta e superficie del lotto, trattandosi di edilizia di "tipo chiuso" e in "cortina continua" si fa riferimento al Regolamento Edilizio:

-volume massimo costruibile fondiario	mc/mq.	4,5
-altezza massima degli edifici	m	21,00
-numero dei piani abitabili		6
-altezza massima degli edifici in relazione alla larghezza stradale	H =	1,25 L
-distanza dai fili stradali		zero
-distanza minima delle fronti dai confini		H/2
-distanza minima delle testate dai confini nei casi di discontinuità della cortina edilizia lungo la strada		H/3
minimo	m	4
-distanza delle testate dai confini nel caso di edilizia a cortina		zero
-distanza minima fra le fronti		D = H
minimo	m	10
-distanza minima fra testata e fronte		D = H
minimo	m	10
-distanza minima fra le testate		D = 2/3H

Per i soli Piani Particolareggiati e di comparto su lotte convenzionate l'altezza massima può raggiungere i mt. 25 ferme restando tutte le altre norme urbanistico-edilizie, ed in particolare la volumetria specifica massima.

ZONE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE

Nella planimetria di progetto in scala 1:5000 le zone residenziali semintensive sono ubicate nelle zone "B" e "C" previste dal D.M. 2.4.1968.

Destinazione:

prevalentemente ad abitazione e ad attività direzionali, culturali, commerciali e professionali.

Sono ammessi gli edifici e i servizi per l'assistenza e lo svago, i magazzini, i depositi, le autorimesse pubbliche e private, gli alberghi, le attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non sono in contrasto con le caratteristiche dei vari insediamenti di residenza.

Norme di edificabilità:

-volume massimo costruibile fondiario	mc/mq	3
-rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto		2/5
-altezza massima degli edifici	m	18
-numero dei piani abitabili		5
-altezza massima degli edifici in relazione alla larghezza stradale		H = L
-distanza dai fili stradali: nel caso in cui le costruzioni sulle proprietà adiacenti siano già sul filo stradale		zero
nel caso in cui le costruzioni sulle proprietà adiacenti siano in arretrato rispetto il filo stradale, minimo	m	3
nel caso di costruzioni, lungo strade di nuova formazione, ubicate nella zona "C" non inferiori a	m	7,50

-distanza minima delle fronti dai confini minimo		H/2 6
-distanza minima delle testate dai confini minimo	m	H/3 4
-distanza minima delle testate dai confini nel caso di edilizia a cortina		zero
-distanza minima fra le fronti minimo	m	D = H 10
-distanza minima fra testata e fronte minimo	m	D = H 10
-distanza minima fra le testate		D = 2/3H

Per le sole residenze è ammessa la costruzione di case abbinata purchè i confinanti stipulino regolare convenzione trascritta anche in favore del Comune, nella quale risulti che il progetto sarà architettonicamente unitario o purchè eseguite contemporaneamente.

E' ammessa la costruzione di portici ed autorimesse lungo il confine purchè di altezza non superiore a m 2,40

Per i soli Piani Particolareggiati obbligatori l'altezza massima può raggiungere mt. 25, restando inalterate le altre norme urbanistico-edilizie.

Per i comparti di lottizzazione convenzionati la volumetria specifica fondiaria può raggiungere mc/mq. 3,5 e l'altezza mt. 25,00.

ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Nella planimetria di progetto in scala 1:5000 le zone residenziali estensive sono ubicate nelle zone "B" e "C" previste dal D.M. 2/4/1968.

Destinazione:

prevalentemente ad abitazione e ad attività culturali, commerciali e professionali.

Sono ammessi gli edifici e i servizi per l'assistenza e lo svago, magazzini e depositi, autorimesse pubbliche e private, le attività che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non sono in contrasto con le caratteristiche dei vari insediamenti residenziali.

Norme di edificabilità:

-volume massimo costruibile fondiario	mc/mq	1,5
-rapporto fra superficie coperta e superficie del lotto		1/3
-altezza massima degli edifici	m	12,00
-numero dei piani abitabili		3
-altezza massima degli edifici in relazione alla larghezza stradale		H = L
-distanza minima dai fili stradali	m	3,00
-distanza minima dai fili stradali nel caso di costruzioni lungo strade di nuova formazione ubicate nella zona "C" non inferiore a	m	7,50
-distanza minima delle fronti dai confini		H/2
minimo	m	6
-distanza minima delle testate dai confini nel caso di edilizia di tipo aperto	m	4

-distanza minima delle testate dai confini nel caso di edilizia a cortina		zero
-distanza minima fra le fronti minimo	m	D = H 10,00

E' ammessa la costruzione di case abbinata purchè i confinanti stipulino regolare convenzione trascritta anche in favore del Comune, nella quale risulti che il progetto sarà architettonicamente unitario o purchè eseguite contemporaneamente.

E' ammessa la costruzione di portici ed autorimesse lungo il confine purchè di altezza non superiore a	m	2,40
--	---	------

Norme particolari.

Obbligo della piantumazione dello spazio libero in ragione di una pianta ad alto fusto ogni mq. 50.

Per i soli Piani Particolareggiati obbligatori e per i comparti di lottizzazione convenzionati l'altezza massima può raggiungere	m	18,00
--	---	-------

Per le sole zone P.E.E.P. (167):

-volume massimo costruibile fondiario	mc/mq	2
-altezza massima degli edifici	m	18

Per le attività produttive esistenti:

-rapporto fra superficie coperta e superficie lotto, salvo parere vincolativo dell'Amministrazione Comunale		50%
---	--	-----



ZONE PER LE ATTREZZATURE COLLETTIVE E I SERVIZI PUBBLICI

L'edificazione, nelle aree per le attrezzature per i servizi pubblici indicati nella planimetria di progetto, in scala 1:5000, secondo i simboli di destinazione d'uso delle aree, è in relazione alle norme vigenti per ogni tipo di attrezzatura.

Per i centri commerciali delle zone residenziali si applicano le norme delle zone semintensive.

In ogni caso deve essere garantita, entro l'area del lotto, una soluzione per la sosta delle autovetture in relazione alle esigenze della singola attrezzatura senza compromettere la funzionalità degli spazi pubblici adiacenti.

Per centro commerciale si intende il luogo per lo svolgimento delle attività commerciali e di servizio (banche, uffici, assistenza pubblica di quartiere, mercati rionali) al piano terreno.

I piani superiori possono essere adibiti ad uffici o ad abitazioni, in base alle norme specificate per le zone semintensive.

ZONE INDUSTRIALI

Nella planimetria di progetto, in scala 1:5000, le nuove zone industriali sono ubicate nella zona "D" prevista dal D.M. 2/4/1968.

Destinazione:

attività industriali, depositi, magazzini, artigiana to molesto.

Ammessi: gli uffici, l'abitazione del personale di servizio ed eventuali impianti ricreativi e assistenziali inerenti all'attività.

Norme di edificabilità:

- massima superficie coperta rispetto alla superficie del lotto 3/5
- per i soli insediamenti industriali esistenti 4/5.
- minimo arretramento delle costruzioni o della recinzione dal filo stradale sulla fronte degli ingressi m 10,00  
(l'area libera verso strada deve essere sistemata per il parcheggio e per il di simpegno di entrata e di uscita degli automezzi)
- minima distanza degli edifici dai confini di proprietà per i nuovi insediamenti m 5,00
- superficie a verde alberata: almeno 1/10 della superficie del lotto industriale da localizzarsi verso le strade e le zone destinate a residenza.

La variazione d'uso delle aree già industriali dovrà avvenire mediante apposite varianti

stralcio del P.R.G. conformi alle disposizioni della legge 17/8/1942 n° 1150 e della legge 6/8/1967 n° 765.

Le aree variate dovranno essere completamente auto-sufficienti per ciò che riguarda le attrezzature pubbliche di cui al D.M. 2/4/1968.

Per gli insediamenti industriali ubicati nella zona "D", sarà a carico dei singoli richiedenti quota parte degli oneri necessari per l'acquisizione e l'attrezzatura delle aree previste per il servizio collettivo ricreazionale in ragione proporzionale alle superfici edificate di ogni insediamento.

ZONE MISTE

Nella planimetria di progetto, in scala 1:5000, le zone miste sono ubicate nelle zone "B" e "C" previste dal D.M. 2/4/1968.

Destinazione:

a residenza e a piccole industrie e attività non moleste.

Ammessi: gli uffici delle industrie, magazzini e depositi vari.

Norme di edificabilità:

-volume massimo costruibile fondiario (l'indice di edificabilità si riferisce alle sole costruzioni residenziali)	mc/mq.	1,5
-rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto		1/3
-rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto, solo per gli insediamenti di attività varie e solo per il piano terreno		3/5
-altezza massima degli edifici	m.	15,00
-numero dei piani abitabili		4
-altezza massima degli edifici in relazione alla larghezza stradale		H=L
-distanza dai fili stradali	m.	3
-distanza dai fili stradali nel caso di costruzioni lungo strade di nuova formazione ubicate nelle zone "C" non inferiore a	m.	7,50
-distanza minima fra le fronti minimo	D=H m.	10,00

-distanza minima delle testate dai confini di proprietà	m.	4
-distanza minima delle fronti dai confini di proprietà	m.	6

Per le sole residenze è ammessa la costruzione di case abbinat<sup>e</sup> purchè i confinanti stipulino regolare convenzione trascritta anche in favore del Comune, nella quale risulti che il progetto sarà architettonicamente uнитарio o purchè eseguite contemporaneamente.

E' ammessa la costruzione dei portici ed autorimesse lungo il confine di altezza non superiore a m. 2,40.

Per gli insediamenti produttivi, superficie a verde alberato almeno 1/10 della superficie del lotto da localizzarsi preferibilmente lungo le strade.

ZONE VERDI

A) Verde pubblico

Destinazione:

parchi e giardini, viali alberati, aiuole, fasce di rispetto, area per i campi di ricreazione per ragazzi.

Norme:

divieto di ogni costruzione che non sia inerente alle necessità dei giardini.

B) Verde privato vincolato (residenziale rada):

E' costituito dalle esistenti aree private a giardino, a parco o presente come elemento importante del paesaggio e dell'ambiente urbano.

Norme:

- conservazione dello stato di fatto del patrimonio arboreo;
- concessione per gli edifici esistenti di opere di risanamento e di ricostruzione senza eccessivi aumenti di volume (volume massimo ammissibile fondiario mc/mq 1);
- per le nuove costruzioni in aree non ancora edificate è ammesso un volume di mc. 0,75 per mq.

C) Verde agricolo (o rurale)

Destinazione:

attività agricole e semirurali. Edilizia solo per attrezzature agricole e residenza inerente.

Norme di edificabilità

-volume massimo costruibile fondiario (per le sole residenze)	mc/mq	0,03
-rapporto fra superficie coperta e <u>su</u> perficie del lotto		1/40
-altezza massima degli edifici	m	8,00
-distanza minima dai confini e dai fili stradali	m	5,00

ZONA CIMITERIALE

La profondità delle zone di rispetto è quella stabilita dalle disposizioni di legge in vigore.