



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- **RICHIAMATA** la richiesta dell'Avv. Paola Murru, acquisita in data 16/9/2014 prot.6159, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni posti in questo Comune, individuati in catasto come segue:
 - Comune di GREZZAGO
 - Foglio 1 Mappale 414
- **CONSIDERATO** che serve aggiornare la certificazione di destinazione urbanistica alla data odierna;
- **VISTO** l'art.30 comma 3 del D.P.R. 6/6/2001 nr.380 coordinato con il D. Lgs. 27/12/2002 nr.301 e s.m.i.;
- **DATO ATTO** che questo Comune è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), costituito da Nuovo Documento di Piano e Varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 16/4/2014 e in vigore dal 20/8/2014, data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n.34;

CERTIFICA

che i terreni sopra descritti hanno la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA

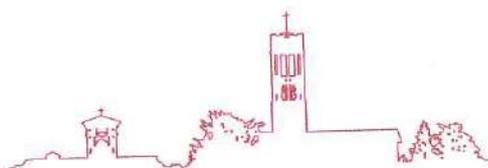
MAPP. 414 DEL FOGLIO 1:

- **nel P.G.T. vigente:** compreso per la maggior parte in CITTA' DA TRASFORMARE – AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ambito denominato ATR1 – di cui è allegato lo schema planivolumetrico contenuto nel Documento di Piano) e compreso in piccolissima parte in AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI MEDIA DENISTA' (art. pr42 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole - allegato).

Il presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio. Sono fatte salve le eventuali modificazioni che dovessero essere apportate agli strumenti urbanistici generali di cui il Comune è dotato, a partire da oggi.



Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Daniela Abbiati



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

- **VISTA** la richiesta dell'Avv. Paola Murru, acquisita in data 16/9/2014 prot.6159, intesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni posti in questo Comune, individuati in catasto come segue:
 - Comune di GREZZAGO
 - Foglio 1 Mappale 414
- **VISTO** l'art.30 comma 3 del D.P.R. 6/6/2001 nr.380 coordinato con il D. Lgs. 27/12/2002 nr.301 e s.m.i.;
- **DATO ATTO** che questo Comune è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), costituito da Nuovo Documento di Piano e Varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale nr. 7 del 16/4/2014 e in vigore dal 20/8/2014, data di pubblicazione dell'Avviso di deposito sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n.34;

CERTIFICA

che i terreni sopra descritti hanno la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA

MAPP. 414 DEL FOGLIO 1:

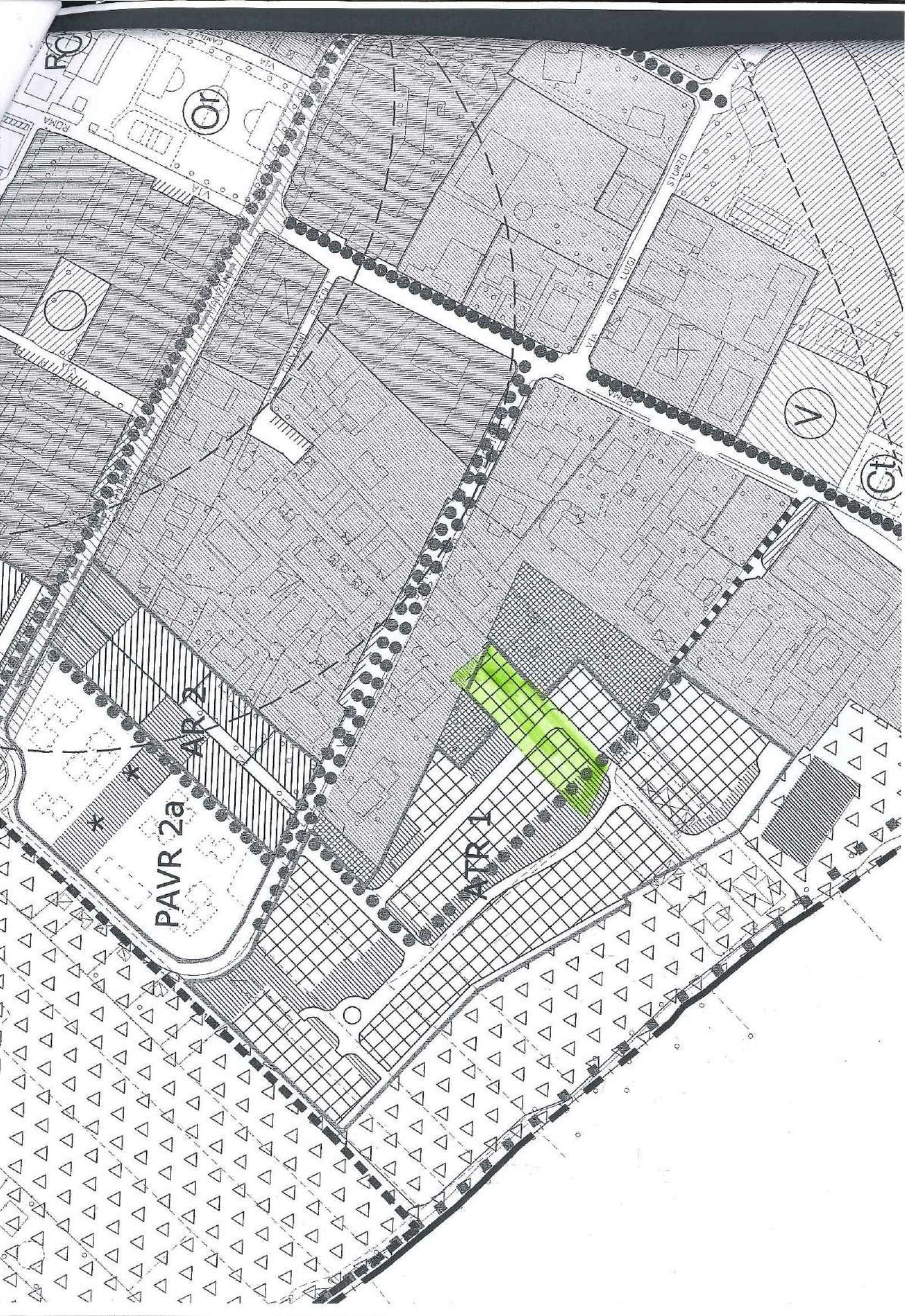
- **nel P.G.T. vigente:** compreso per la maggior parte in CITTA' DA TRASFORMARE - AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ambito denominato ATR1 - di cui è allegato lo schema planivolumetrico contenuto nel Documento di Piano) e compreso in piccolissima parte in AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI MEDIA DENISTA' (art. pr42 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole - allegato).

Il presente certificato ha validità di un anno a partire dalla data di rilascio. Sono fatte salve le eventuali modificazioni che dovessero essere apportate agli strumenti urbanistici generali di cui il Comune è dotato, a partire da oggi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Dott. Gaetano Zagarrìo









Comune di Grezzago (MI)

Piazza della Repubblica 1, 20056 Grezzago (MI) tel. (02) 9093691

Provincia di Milano

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Legge Regionale 12/2005

Adottato il 29 /01 /2014
con delibera C.C. n° 2

Approvato il 16/4/2014
con delibera C.C. n° 7

PR 1

PGT07: Piano delle regole
Norme Tecniche del Piano
delle Regole

PGT 2014: VARIANTE
del Piano delle Regole 2007

Norme Tecniche del Piano delle Regole

ARCH. ANTONELLO BOATTI

A. BOATTI E S. PAOLINI
ARCHITETTI ASSOCIATI

PIAZZA PREALPI 7, 20155 MILANO
tel. 02/33001974 - fax 02/39484113
stbopa@iol.it

collaboratori:
arch. Federica Zambellini
arch. Veronica Mirarchi
arch. Patrizia Drammis

FDI international

urbanistica, architettura
di Marco Facchinetti e Marco Deltavalle
via Crema 6, 20135 Milano - tel. 02 36520482
Corso Matteotti 30, 28047 Oleggio (NO) - 0321 93546
www.fdainternational.it

Consulenti esterni:
Valutazione Ambientale Strategica
Ing. Marco Morando, Ing. Andrea Gusserini
Via Creta 21, 25124 Brescia

Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

Adozione:

Approvazione:



Comune di Grezzago (MI)

Prot n°0004389 del 24-06-2014

Mitt. ARCH. BOATTI ANTONELLO
Cat 10 Classe 9 Fasc 1



PR 1

Articolo pr42
media densità

Città consolidata: ambiti della Città Consolidata prevalentemente residenziale

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari.

Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

E' destinata all'edilizia residenziale, con annesse quote di edilizia direzionale, artigianale e commerciale. Sono consentite, oltre alle abitazioni, attività di artigianato di servizio, uffici e studi professionali, attività commerciali non aventi caratteristiche di media o grande distribuzione (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita), attività ricreative, culturali, sportive (palestre sportive o terapeutiche), turistico-ricettive. Le destinazioni diverse da quella residenziale non possono superare il 25% della SLP complessivamente ammessa. Sono escluse le attività insalubri di prima classe di cui all'art.216 del TULLSS mentre le attività insalubri di seconda classe potranno essere consentite solo se sarà rimossa ogni causa di insalubrità.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione, come definiti all'interno del regolamento edilizio oltre che di nuova costruzione e ampliamento ove sia dimostrata la potenzialità edificatoria sulla base degli indici UF detratte le eventuali volumetrie esistenti.

Sono ammessi anche interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a parità di superficie lorda di pavimento, mediante concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 14 della L.17.2.1992, n.179 o permesso di costruire convenzionato.

Sono altresì consentiti interventi per attrezzature pubbliche che coprono una quota degli standards urbanistici ai sensi di legge, eventualmente realizzati anche da privati sulla base di convenzione, limitatamente al verde pubblico attrezzato ed ai parcheggi pubblici.

Modalità d'intervento

Tutti i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Nuova costruzione / ampliamento

Interventi di adeguamento igienico/sanitario
Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche

Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, con intervento edilizio diretto, nel rispetto dei seguenti limiti:

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni produttive b1 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3

Destinazioni direzionali e2

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Indici e parametri

| Densità | UF | RC | H | altezza interpiano | Ppr | SVpr |
|---------|-------|-------|------|-----------------------|----------|-------|
| | mq/mq | mq/mq | m | m | | |
| media | 0,45 | 0,50 | 7,70 | 3,00 | 1mq/10mc | 1/3SF |

Le distanze sono definite dall'art pr12 delle NT del piano delle regole

Nei lotti di competenza degli edifici della Città Consolidata prevalentemente residenziale a media densità che in parte ricadono nella fascia a verde privato in ambito di rispetto, come misura compensativa è ammessa la realizzazione, *una tantum*, di 18 mq massimo di superficie utile con altezza massima come da art pr12, per box di pertinenza esclusiva agli edifici esistenti indipendentemente dal numero di abitazioni insediate nel singolo lotto. Tale box potrà essere realizzato nella parte del lotto destinato a "verde privato in ambito di rispetto" fermo restando le prescrizioni contenute nel successivo art pr48 o nella porzione contenuta nella Città Consolidata prevalentemente residenziale a media densità, anche derogando al rispetto del Rapporto di copertura.



Comune di Grezzago (MI)

Piazza della Repubblica 1, 20056 Grezzago (MI) tel. (02) 9093691

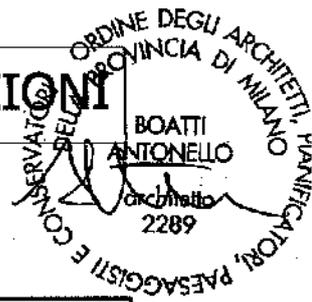
Provincia di Milano

MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Legge Regionale 12/2005

Adottato il 29 /01 /2014
con delibera C.C. n° 2

Approvato il 16/4/2014
con delibera C.C. n° 7



DOCUMENTO DI PIANO

ARCH. ANTONELLO BOATTI

A. BOATTI E S. PAOLINI ARCHITETTI ASSOCIATI

PIAZZA PREALPI 7, 20155 MILANO
tel. 02/33001974 - fax 02/39484113
stbopa@iol.it

collaboratori:

arch. Federica Zambellini
arch. Veronica Mirarchi
arch. Patrizia Drammis

Comune di Grezzago (MI)

Prot n°0004389 del 24-06-2014

Mitt. ARCH. BOATTI ANTONELLO
Cat 10 Classe 9 Fasc. 1



Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

Adozione:

Approvazione:



DP 4C

Area ATR1

Elementi inderogabili da riportare in Convenzione e procedure da rispettare nella formulazione del Piano Attuativo

1. Impegno alla cessione gratuita all'atto della stipula della convenzione parte integrante del Piano Attuativo, da parte di tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1 delle aree a standard urbanistici interne al piano attuativo (verde e parcheggi pubblici) e delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie: strade, rotatorie e percorsi ciclo pedonali, ecc., comprese nelle singole proprietà catastali così come definite nel planivolumetrico, preliminarmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi. Oltre all'impegno della cessione delle aree di cui sopra, tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1 dovranno sottoscrivere per accettazione una tabella millesimale dei volumi assegnati ai singoli proprietari nell'ambito della volumetria complessiva del piano attuativo proporzionalmente alle superfici riferibili ai singoli proprietari che rientrano nel perimetro dell'ATR1.
2. Il piano attuativo distinguerà i soggetti proprietari che intendono aderire inizialmente, da coloro che invece intendono realizzare le proprie volumetrie in un tempo successivo non definito.
3. Impegno da parte dei soggetti che intendono aderire inizialmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione I° identificate nel planivolumetrico comprese le reti di urbanizzazione (acqua, gas, fognatura, illuminazione pubblica, ecc.). Nel piano attuativo sarà allegato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria conforme alle previsioni contenute nello schema planivolumetrico preliminarmente al rilascio dei singoli titoli abilitativi.
Il progetto dovrà distinguere due fasi:
 - fase 1 in cui si dovrà prevedere la realizzazione della strada e dei parcheggi pubblici finiti con tout venant senza il tappetino d'usura (che sarà eseguito a cura dei titolari in modo solidale non appena non vi saranno più possibili interferenze rilevanti con lavori inerenti la realizzazione del piano attuativo che potrebbero danneggiarne la finitura e comunque eseguito prima del collaudo amministrativo)
 - fase 2 in cui si dovrà prevedere ogni opera di finitura necessaria affinché l'opera sia completata a regola d'arte.I soggetti che intendono aderire inizialmente al piano attuativo, anche se non rappresentano la totalità delle proprietà interessate, devono farsi carico della realizzazione completa dell'urbanizzazione I° (strada, parcheggi pubblici e reti sopra e sottosuolo) mediante gara d'appalto come previsto dalla legge vigente. La quota di tali soggetti che si fanno carico di realizzare completamente l'urbanizzazione primaria di cui sopra deve comunque rappresentare almeno il 35% in caso di unico proprietario ovvero il 75% in caso di più proprietari di tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1. I prezzi da utilizzare come base d'appalto saranno quelli riportati nel Listino della Camera di Commercio vigente al momento della stipula della convenzione scontati del 15%.
I soggetti che intendono aderire inizialmente al piano attuativo avranno anche l'obbligo di produrre fideiussione bancaria o assicurativa di primaria importanza a carattere nazionale di importo pari all'ammontare delle opere di urbanizzazione da realizzare, maggiorato della quota dell'I.V.A. e delle spese tecniche di vario tipo le quali sono quantificabili approssimativamente nel 20% dell'importo dei lavori.
I proprietari di porzioni dell'area ATR1 che non sottoscrivono l'impegno a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria devono trascrivere l'impegno a rifondere ai sottoscrittori del piano attuativo i costi sostenuti per la progettazione, direzione lavori, realizzazione e collaudo delle opere di cui sopra secondo le singole porzioni di millesimi di proprietà incrementati per ogni anno del 5% a partire dal momento dell'appalto dei lavori.
4. Obbligo di garantire, contestualmente alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione I°, l'accesso ai lotti agricoli a sud dell'ATR1 attraverso una viabilità privata così come disegnata

- nell'elaborato DP4c da eseguirsi a cure e spese dei lottizzanti, con caratteristiche di strada agricola soggetta a servitù di passo da trascrivere in Convenzione in analogia alle strade vicinali.
5. Impegno per tutte le proprietà catastali comprese nel perimetro dell'ATR1 all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato a trascrivere nelle singole convenzioni allegate ai permessi di costruire, gli obblighi di seguito descritti:
- a) versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari vigenti all'epoca del rilascio dei titoli abilitativi, secondo tempi ed eventuali rateizzazioni da decidersi nella convenzione medesima scomputando da essi gli oneri da sostenere per la realizzazione diretta delle urbanizzazioni primarie di cui al punto 3 sino alla fase finale del progetto (fase 1 + fase 2) calcolati come sopra descritto e cioè secondo prezzi riportati nel Listino della Camera di Commercio vigente al momento della stipula della convenzione scontati del 15%.
 - b) versamento della quota residua del contributo sul costo di costruzione nonché l'ulteriore impegno al versamento, quale standard qualitativo, che potrà essere anche utilizzato per il potenziamento delle reti, di una quota aggiuntiva pari al 35% del valore degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari di cui sopra indipendentemente dall'importo di cui al precedente punto a.
 - c) realizzazione delle volumetrie e tipologie edilizie che garantiscano come minimo livello di sostenibilità la classe energetica B come previsto dal planivolumetrico parte integrante del Piano Attuativo di cui al punto 3 e nella misura fissata nella tabella di accettazione dei millesimi di cui al punto 1 e a rispettare quantità e localizzazione delle aree a standard e degli accessi viabilistici. Nel solo caso siano trascritti nella Convenzione gli impegni a realizzare edifici ad alto risparmio energetico e più precisamente ricadenti in classe energetica A è prevista, ai sensi dell'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, una slp premiale aggiuntiva corrispondente a un incremento della slp assegnata secondo i millesimi pari al 15%. L'Amministrazione Comunale in tal caso provvederà al conteggio degli oneri di urbanizzazione I° e II° tabellari relativi a tale incremento che quindi si sommeranno al versamento degli oneri di urbanizzazione. Tali incrementi saranno comunque possibili solo nel rispetto di tutti gli indici e parametri (altezza massima, Rc, Superficie di permeabilità profonda, ecc) previsti per tale ambito e precisati all'art 5DP dell'elaborato DP4b.
 - d) versamento pari al 20% della somma della quota millesimale riferita alla singola proprietà del costo delle opere di urbanizzazione I° da realizzare obbligatoriamente e degli oneri di urbanizzazione II° dovuti secondo i millesimi di ciascuna proprietà richiedente il titolo abilitativo. Tale versamento contribuisce alla costituzione di un fondo, unitamente ai fondi costituiti dai proprietari dei lotti degli ambiti AR1 e AR2. Tali ambiti (ATR1, AR1 e AR2), appartenenti ad un comparto unitario e significativo dal punto di vista della manutenzione / implementazione delle reti, contribuiscono in questo modo a sostenere le necessarie opere di potenziamento delle reti della porzione di territorio coinvolta.

AREA DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR 1

PARAMETRI EDILIZI

(elaborato 4b DP - area di trasformazione ATR 1)

Superficie territoriale = 23.775 mq

Volumetria massima assegnata = 18.150 mc

Abitanti teorici/vani = 18.150 mc/150 mq/ab = 121 ab/vani

Area totale di cessione gratuita per standard e viabilità = 8.875 mq

di cui: area destinata a verde pubblico = 3.460 mq

area destinata a parcheggio pubblico = 735 mq

viabilità pubblica = 4.680 mq

Superficie fondiaria = 14.900 mq

Superficie di permeabilità profonda massima = 9.207 mq > 4.966 mq

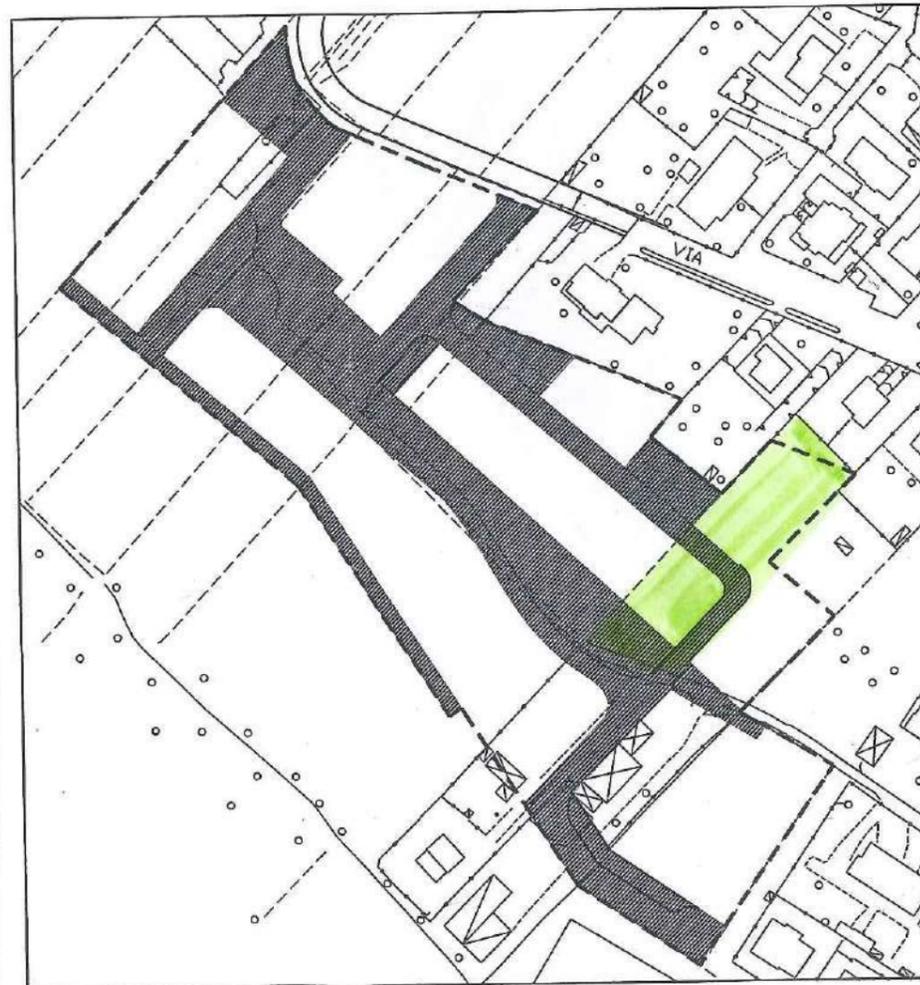
(1/3 della Sf)

Hmax = 9,50m



STATO DI FATTO
scala 1:2000

Perimetro area di trasformazione



CESSIONI
scala 1:2000

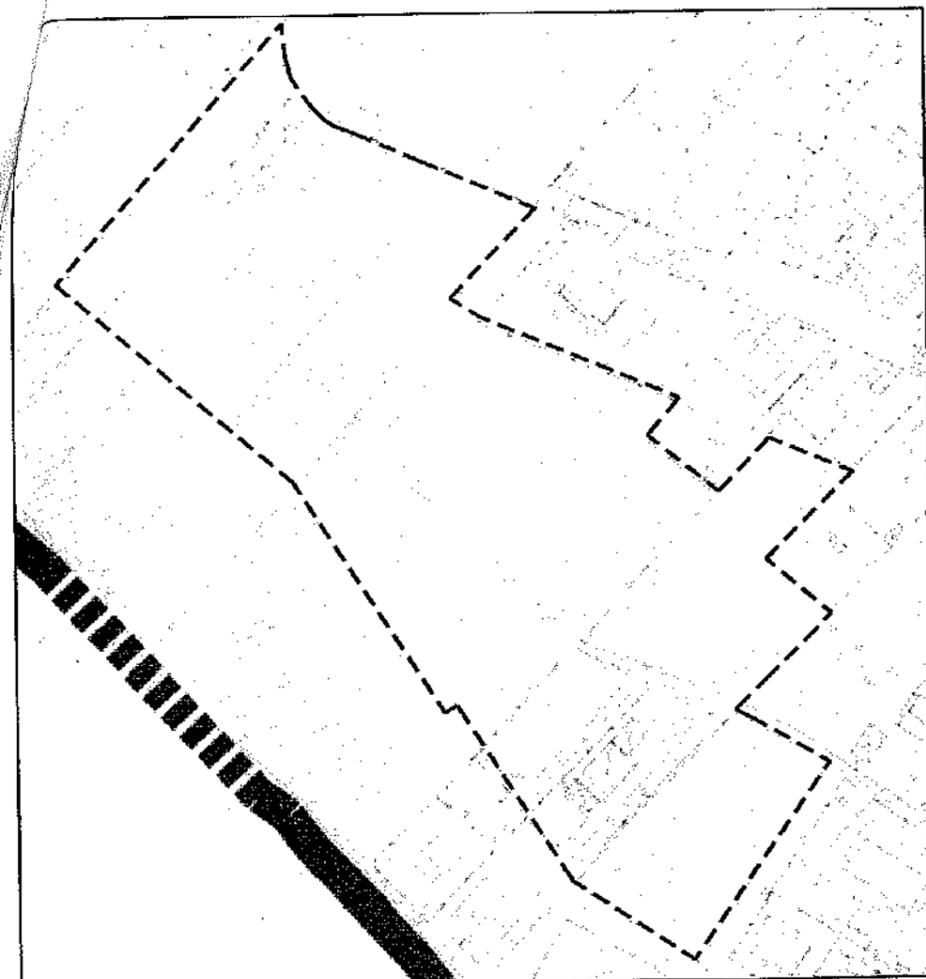
Perimetro area di trasformazione

Area di cessione gratuita per standard e viabilità



SCHEMA AZZONAMENTO E SPP - SCALA 1:2000

Perimetro area di trasformazione Perimetro Superficie Fondiaria (Sf)
superficie di permeabilità profonda



ESTRATTO FATTIBILITA' GEOLOGICA scala 1:2000

--- Limite comunale

CLASSE 1 *Fattibilità senza particolari limitazioni*

Area che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal d.m. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni"

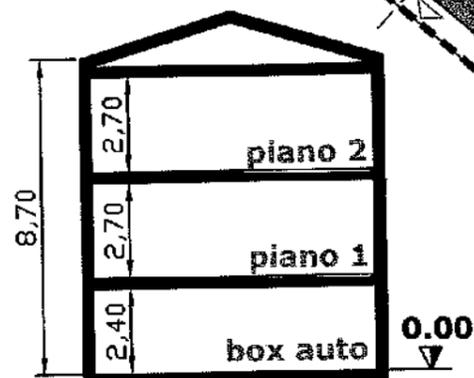
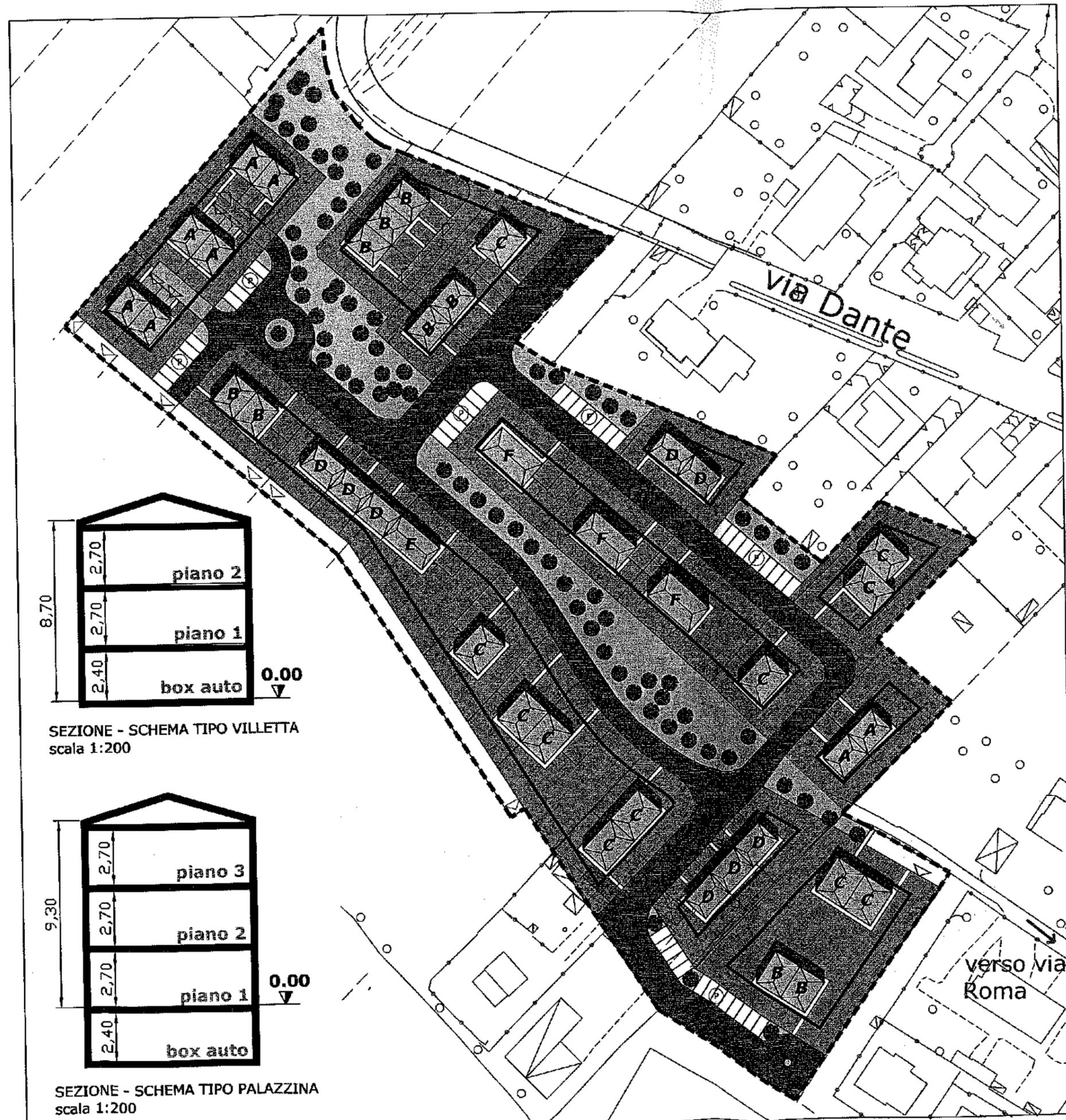
CLASSE 2 *Fattibilità con modeste limitazioni*

Area nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa

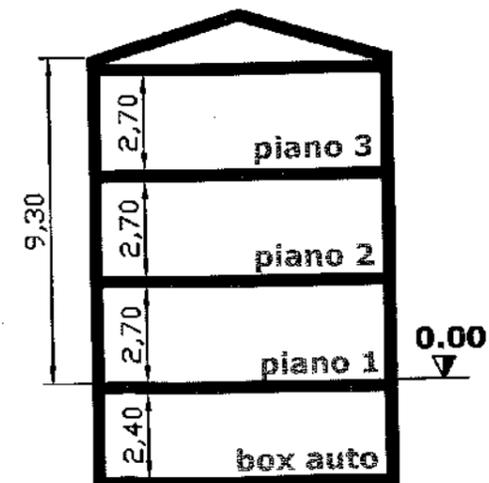
Area soggetta ad amplificazione sismica locale solo per costruzioni con fondazioni situate al primo orizzonto argilloso

CLASSE 3 *Fattibilità con consistenti limitazioni*

Area nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa



SEZIONE - SCHEMA TIPO VILLETTA scala 1:200



SEZIONE - SCHEMA TIPO PALAZZINA scala 1:200

SCHEMI scala 1

SCHEMA DEI VOL

A

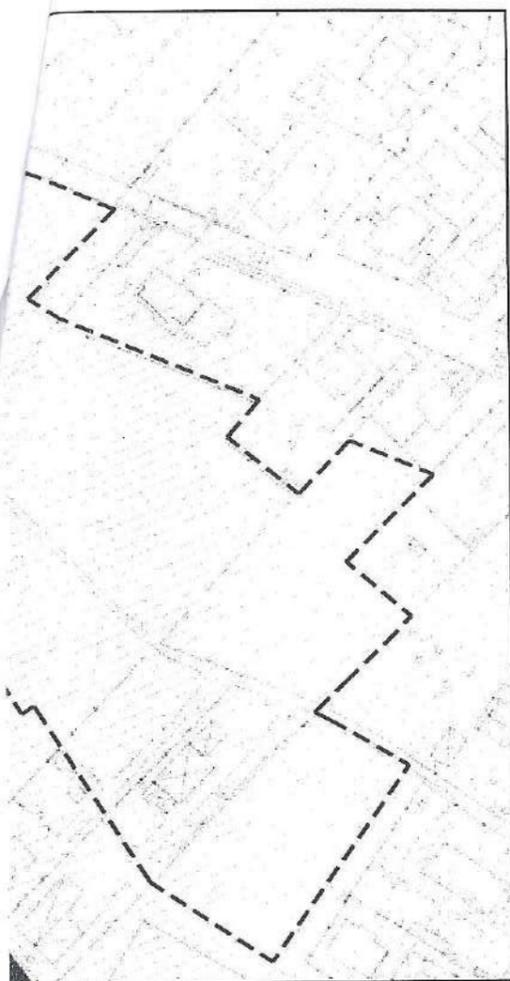
B

C

D

E

F



ICA scala 1:2000

Limitazioni

Limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato l'articolo 2008 "Norme tecniche per le costruzioni"

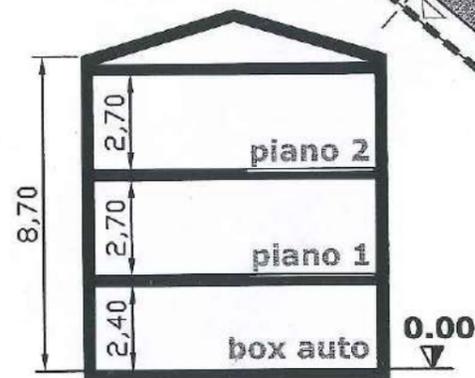
Limitazioni

Limitazioni moderate all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla destinazione d'uso, che possono essere superate mediante accorgimenti di tipo costruttivo e senza l'esecuzione di opere di difesa

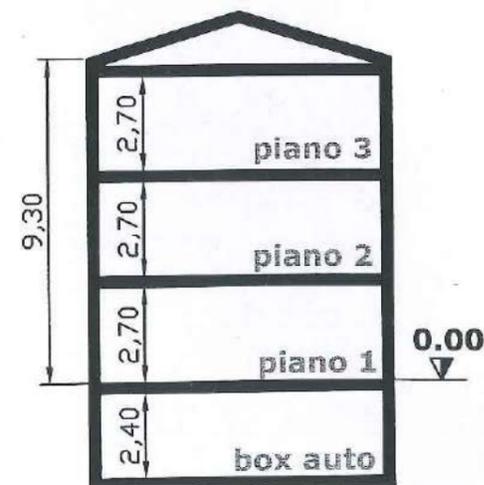
Limitazioni moderate solo per costruzioni con fondazioni attestate al primo piano

Limitazioni

Limitazioni consistenti all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per le quali possono rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa



SEZIONE - SCHEMA TIPO VILLETTA
scala 1:200



SEZIONE - SCHEMA TIPO PALAZZINA
scala 1:200

SCHEMA PLANIVOLUMETRICO
scala 1:1000

- Perimetro area di trasformazione
- Perimetro di edificabilità
- Verde Pubblico
- Parcheggi pubblici
- Strada pubblica da realizzare a carico dei lottizzanti
- Doppio senso di marcia
- Senso unico
- Traffico limitato (pedonale) di accesso ai lotti agricoli
- Accessi alla proprietà privata
- Accessi ai lotti agricoli
- Verde privato

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELLA DISTRIBUZIONE DEI VOLUMI EDIFICATORI

- A Villetta da 357 mc - 2 piani
- B Villetta da 389 mc - 2 piani
- C Villetta da 480 mc - 2 piani
- D Villetta da 378 mc - 2 piani
- E Villetta da 525 mc - 2 piani
- F Palazzina da 979 mc - 3 piani