

THE
BLOSSOM[®]
AVENUE

FOR BETTER HUMAN LIVING

Marco Facchinetti - Marco Dellavalle

14 East 10th, ground floor, New York 10013 NY - USA
Phone +1 (212) 334 3062 - Fax +1 (212) 334 3898

Corso Italia 13, 20122, Milano (MI) - ITALIA
Tel. +39.02.36520482 - Fax +39.02.36643432

COMUNE DI LISCATO
Comune di Liscate
Largo Europa 2
20060 Liscate MI



Il Sindaco
Alberto Fulgione

Responsabile del Procedimento
Geom. Ferrari Paola

Data di adozione
D.C.C n.39 del 06 settembre 2016
Data di approvazione
D.C.C. n.2 del 17 febbraio 2017

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m.i.)

Relazione degli elementi di variante

COMMITTENTE

Comune di Liscate
Largo Europa 2
20060 Liscate MI
tel. 02.9505151 fax 02.95350200
pec: comune.liscate@pec.regione.lombardia.it
COD. FISC. 83503450153
P.IVA 06724920159

GRUPPO DI LAVORO

The Blossom Avenue Management
Prof. Arch. Marco Facchinetti

Sede legale
Corso Italia 13, 20122, Milano
CF P.Iva 08728030969
Tel +39 (02) 365 20482
Fax +39 (02) 36643432

Marzo 2017



F&D PROJECT



THE BLOSSOM AVENUE
DEVELOPMENT LLC



THE BLOSSOM AVENUE
MANAGEMENT



THE BLOSSOM AVENUE
PROPERTY





Comune di Liscate

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

THE BLOSSOM AVENUE MANAGEMENT

Prof. Arch. Marco Facchinetti

Corso Italia, 13

20122, Milano

www.theblossomavenue.com



SOMMARIO

Premessa	3
Varianti al Piano delle Regole	4
Varianti al Documento di Piano	11
Varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi	17



Premessa

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Liscate è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 15 novembre 2011 e pubblicato su BURL n.16 del 18.04.2012

La presente variante puntuale al Documento di Piano, al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi si è resa necessaria a seguito della volontà dell'Amministrazione Comunale di adeguare il proprio strumento urbanistico alle più recenti disposizioni regionali in tema di governo del territorio, e alla necessità di adeguare e rettificare alcune imprecisioni della normativa di piano.

A seguito dell'applicazione dell'articolo 13 comma 2 della Legge Regionale 12/2005, sono state inoltre esaminate alcune istanze pervenute dalla cittadinanza ed alcune di esse hanno trovato accoglimento all'interno della Variante puntuale di piano.

La presente Variante interviene pertanto in maniera puntuale rispetto ad alcune specifiche e limitate regolamentazioni del territorio. **Vengono mantenute inalterate le strategie fondamentali del Documento di Piano ma viene opportunamente eliminata la strategia relativa alla ridefinizione dei confini del Parco Agricolo Sud Milano**, già esclusa nel precedente procedimento.

In alternativa a tale strategia, viene introdotta una strategia di sviluppo territoriale che si focalizza in maniera specifica sul tessuto produttivo inutilizzato, proponendo soluzioni e possibilità di sviluppo e crescita innovative.

L'apparato conoscitivo di piano, considerata la volontà di modificare solo a livello puntuale alcune parti della disciplina di piano, **viene riconfermato nella sua completezza rispetto al vigente PGT**. Vengono esclusivamente proposti alcuni aggiornamenti relativi al sistema infrastrutturale (a seguito del completamento della rete viabilistica TEM) e alla nuova disciplina di livello sovracomunale.

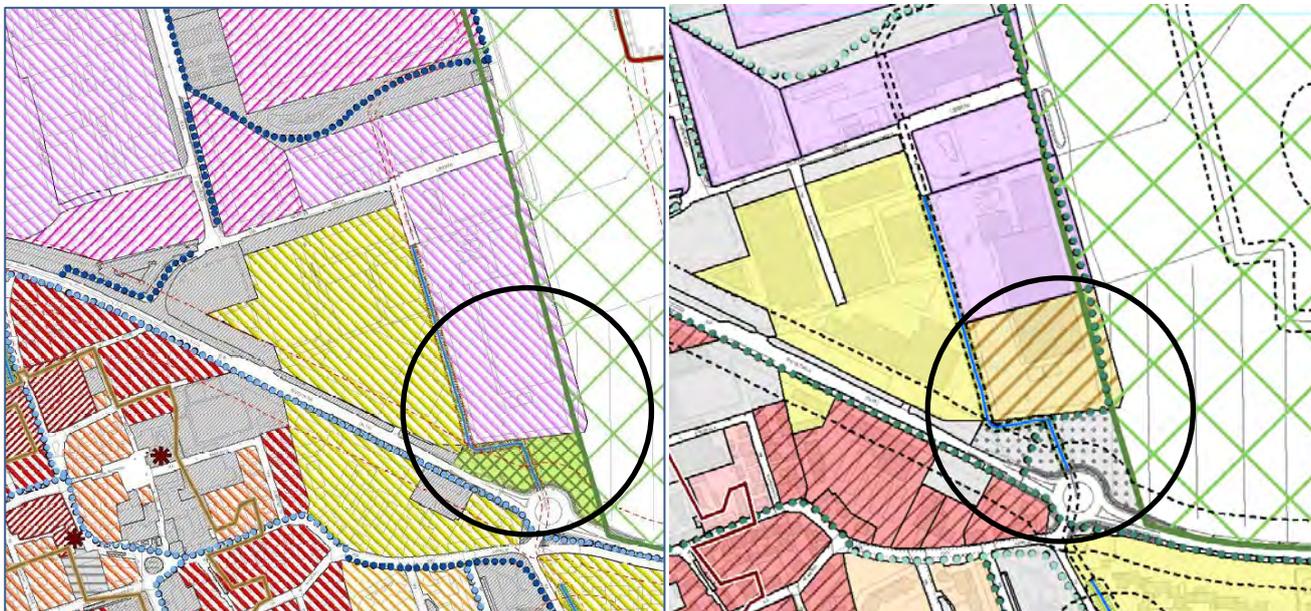
Viene inoltre riconfermato lo studio geologico allegato al vigente PGT e il PUGSS.

Di seguito una sintesi delle varianti puntuali introdotte.



Varianti al Piano delle Regole

a. Cambio di destinazione da “ambito della città consolidata prevalentemente produttiva” ad “ambito della città consolidata dei beni e dei servizi soggetta a norma speciale”



Si tratta dello spostamento di una Grande Struttura di Vendita attualmente localizzata all'interno del tessuto degli “Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario – commerciali)” [via Martiri della Libertà] del vigente PGT, in un ambito attualmente classificato quale “Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva” in accoglimento dell’istanza n.5 prot. n.5361 del 17.06.2015.

Le attuali discipline del Piano delle Regole che normano gli ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi e gli ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva non consentono tuttavia, tra le destinazioni ammesse, le Grandi Strutture di Vendita.

Pertanto, sulla base delle considerazioni sopra riportate, si è ritenuto opportuno identificare una normativa ad hoc per l’area interessata dal trasferimento della GSV esistente. L’ambito viene classificato quale “Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario – commerciale) soggetto a norma speciale” il quale viene disciplinato secondo il seguente schema:

Attuazione

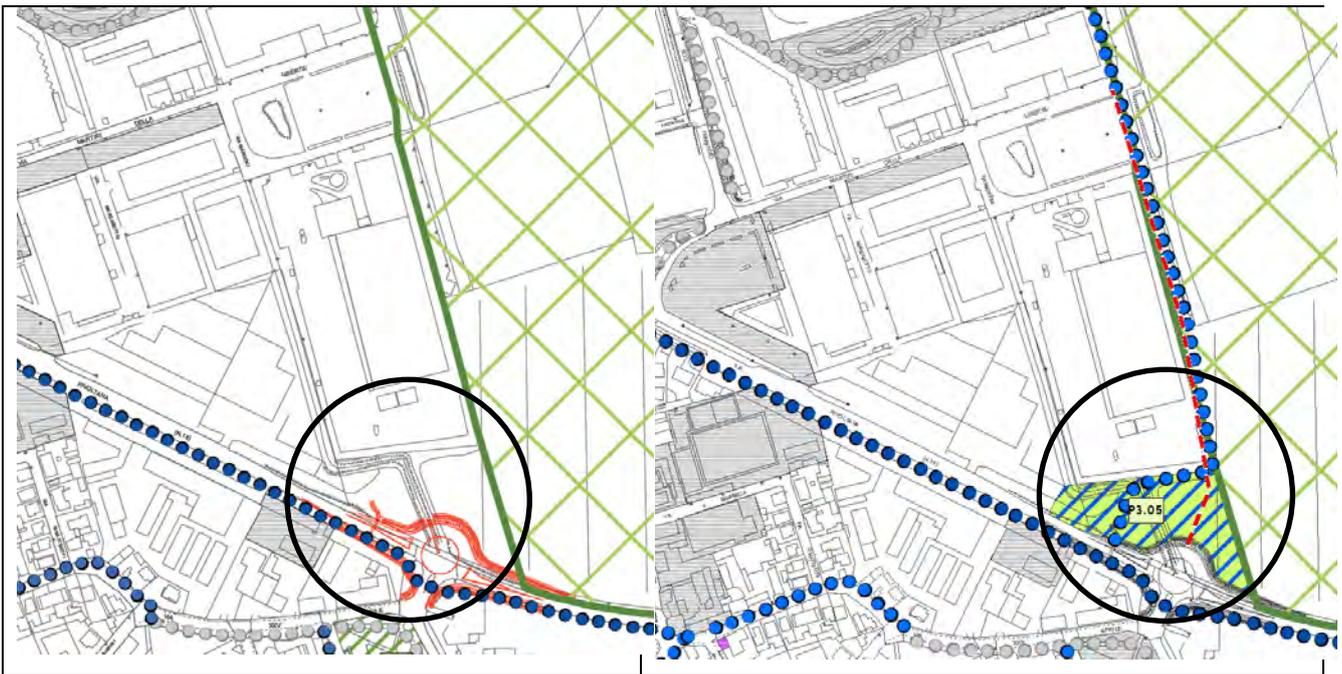
PIANO ATTUATIVO¹. L’intervento sarà subordinato alla realizzazione della pista ciclopedonale di progetto e del nuovo tratto di viabilità comunale identificate negli elaborati grafici [oltre all’area Verde pubblico e parcheggio pubblico di progetto individuate all’interno della Mappa dei Servizi di progetto \(PS2\). La realizzazione di tali servizi pubblici potrà essere considerata all’interno del conteggio complessivo delle aree a standard richieste agli interventi ammissibili all’interno dell’ambito. Il tratto di nuova viabilità comunale è da considerare quale opera di progetto a servizio di tutto il comparto produttivo/artigianale e commerciale posto a nord /est della Strada Provinciale SP14. Il tracciato riportato all’interno degli elaborati di piano è da considerarsi indicativo. La localizzazione e la composizione del reale tracciato sarà subordinato all’attivazione di un confronto diretto con l’Ente Parco Agricolo Sud Milano per verificarne la](#)

¹ Modificato a seguito del Parere dell’Ente Parco Agricolo Sud Milano e della Città Metropolitana di Milano



compatibilità con il PTC. A completa realizzazione dell'opera la stessa diventerà cogente anche all'interno del Piano delle Regole successivamente ad una specifica rettifica degli elaborati di piano.

Il progetto dovrà prevedere un'ideale ricomposizione dei margini del tessuto urbano, attraverso un opportuno inserimento ambientale mediante un'adeguata mitigazione dell'impatto paesistico dell'intervento, da realizzare con specie autoctone del Parco Agricolo Sud Milano, elencate all'allegato1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n.1455/2010 del 09/02/2010. Detta mitigazione potrà, in fase di progettazione attuativa relazionarsi con l'attuale previsione già individuata e confermata relativa alla realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con i percorsi esistenti ed in progetto.²



Interventi

	Intervento edilizio diretto	Permesso di costruire convenzionato
Manutenzione ordinaria	X	
Manutenzione straordinaria	X	
Restauro e risanamento conservativo	X	
Ristrutturazione edilizia		X
Nuova costruzione		X

Aree per servizi

Per l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita è obbligatorio il reperimento di aree per servizi pubblici e di uso pubblico ai sensi dell'articolo 150 comma 5 L.r. 6/2010, stabilito nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico.

Indici e parametri

² Così modificato a seguito dell'accoglimento del Parere della Città Metropolitana di Milano e dell'ente Parco Agricolo Sud Milano



- Ut 0,50 mq/mq;

- Rct 50%;

- Hmax 12 m;

Per tutti gli altri indici e parametri si vedano le definizioni contenute al capitolo 2 delle norme generali del documento "Norme del PGT di Liscate".

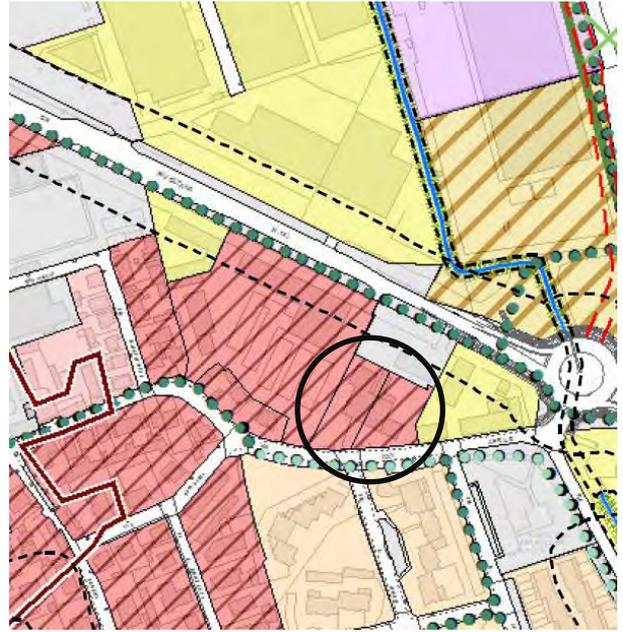
Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria		X
	PI2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	X	
	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie	X	
	GS Grandi strutture di vendita	X	
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali	X	
	D3 Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive		X
	RT2 Pubblici esercizi	X	
	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2 Infrastrutture agricole		X
	A3 Allevamenti		X
	A4 Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava		X

Gli accessori sono sempre consentiti

L'area localizzata lungo via Martiri della Libertà per cui si prevede la delocalizzazione della Grande Struttura di Vendita esistente non modificherà la propria zonizzazione. Gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in tale ambito saranno soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. In tale ambito saranno ammesse esclusivamente Medie Strutture di Vendita non alimentari.

b. Cambio di destinazione da "ambito della città consolidata dei beni e dei servizi" a "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità [ex zona B2]



Si tratta della modifica della destinazione di un ambito attualmente classificato quale “ambito della città consolidata dei beni e dei servizi” in un ambito a destinazione residenziale in accoglimento dell’istanza n.2 prot. n.8680 del 17.10.2014.

Per coerenza ed omogeneità rispetto al tessuto del circostante l’ambito viene proposto all’interno della classificazione “Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità”. Per facilitarne l’attuazione, si propone una suddivisione dell’ambito sulla base delle proprietà catastali.

Gli interventi saranno ammessi attraverso Permesso di Costruire Convenzionato. La normativa d’ambito, coerente con l’attuale disciplina di PGT, sarà la seguente.

Articolo pr. 20. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità

Individuazione

Per ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità si intendono gli ambiti ex zone B2 del PRG superato.

Interventi

	Intervento edilizio diretto	Permesso di costruire convenzionato
Manutenzione ordinaria	X	
Manutenzione straordinaria	X	
Restauro e risanamento conservativo	X	
Ristrutturazione edilizia		X
Nuova costruzione		X

Aree per servizi

Negli interventi in cui è previsto il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio il reperimento di aree per servizi come previsto da articolo pr 14.

Indici e parametri

- *Uf 0,40 mq/mq;*
- *Rcf 33%;*
- *Hmax 11,50 m;*

Per tutti gli altri indici e parametri si vedano le definizioni contenute al capitolo 2 delle norme generali del documento “Norme del PGT di Liscate”.

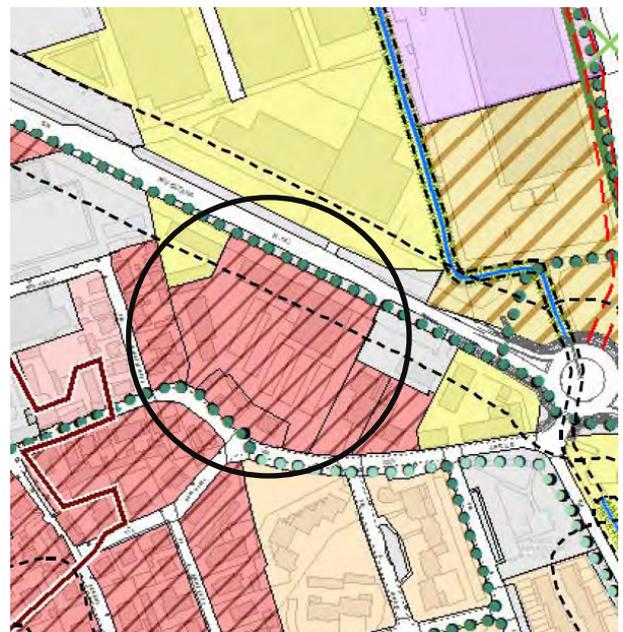
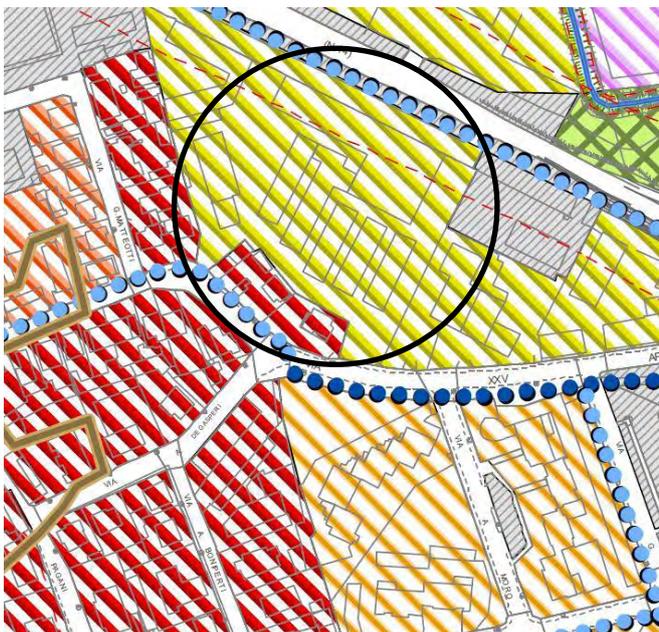


Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria		X
	PI2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	X	
	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3 Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive		X
	RT2 Pubblici esercizi	X	
	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2 Infrastrutture agricole		X
	A3 Allevamenti		X
	A4 Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava		X

Gli accessori sono sempre consentiti

c. Cambio di destinazione da “ambito della città consolidata dei beni e dei servizi” a “Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità [ex zona B2]





Si tratta della modifica della destinazione di un ambito attualmente classificato quale “ambito della città consolidata dei beni e dei servizi” in un ambito a destinazione residenziale in accoglimento dell’istanza n.9 prot. n.85443 del 19.06.2015.

Per coerenza ed omogeneità rispetto al tessuto del circostante l’ambito viene proposto all’interno della classificazione “Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità”.

Gli interventi saranno ammessi solo attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

La normativa d’ambito, coerente con l’attuale disciplina, sarà la seguente.

Articolo pr. 20. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità

Individuazione

Per ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità si intendono gli ambiti ex zone B2 del PRG superato.

Interventi

	Intervento edilizio diretto	Permesso di costruire convenzionato
Manutenzione ordinaria	X	
Manutenzione straordinaria	X	
Restauro e risanamento conservativo	X	
Ristrutturazione edilizia		X
Nuova costruzione		X

Aree per servizi

Negli interventi in cui è previsto il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio il reperimento di aree per servizi come previsto da articolo pr 14.

Indici e parametri

- Uf 0,40 mq/mq;
- Rcf 33%;
- Hmax 11,50 m;

Per tutti gli altri indici e parametri si vedano le definizioni contenute al capitolo 2 delle norme generali del presente documento.

Destinazioni d’uso ammesse e non ammesse



Usi del territorio		Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	RI	Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria		X
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	X	
	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive		X
	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Gli accessori sono sempre consentiti

d. Modifiche alla normativa inerente gli Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva e della città consolidata dei beni e dei servizi

Al fine di favorire e sostenere lo sviluppo delle aziende e delle imprese presenti nel territorio, le attuali norme del Piano delle Regole relative agli "ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva" e agli "ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi" vengono integrate con le seguenti disposizioni:

- *Indici e parametri*
Uf 0,80 mq/mq;
- *Al fine di favorire e sostenere lo sviluppo delle aziende e delle imprese presenti nel territorio, sono consentiti aumenti della SLP realizzabile fino al raggiungimento di un indice fondiario pari a 1 mq/mq. L'aumento di indice fondiario potrà essere consentito solo a fronte del mantenimento delle altezze e della Superficie Coperta.*
- *Gli interventi che prevedranno un incremento dell'indice fondiario compreso tra lo 0,80 mq/mq e l'1,00 mq/mq, saranno soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. Per tali interventi sarà richiesto il reperimento di standard aggiuntivi sulla base nel nuovo carico urbanistico previsto.*
- *Gli interventi in ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva e dei beni e dei servizi che accederanno all'incremento dell'indice fondiario saranno inoltre subordinati alla sottoscrizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo attraverso cui verrà vietata la vendita degli immobili interessati da ampliamento per un periodo complessivo di 3 anni della sottoscrizione dell'Atto Unilaterale d'obbligo.*



e. Modifica alla norma attuale degli “Ambiti della città storica” per consentire inserimento di destinazione d’uso “Agriturismo in forma aziendale”

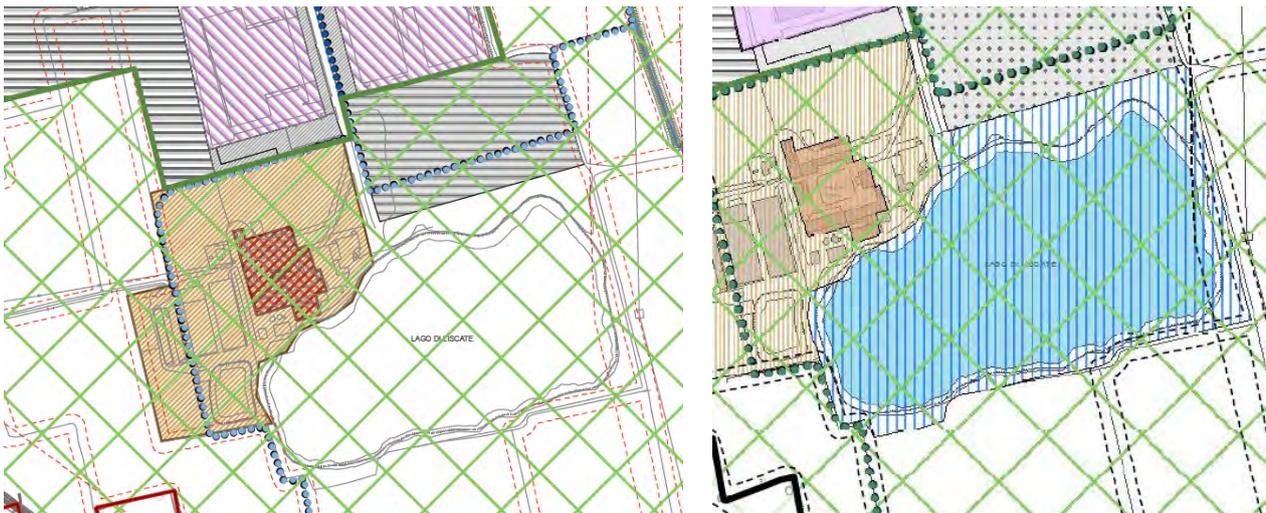
Le normative vigenti in tema di agriturismo (legge regionale 31/2008 art.155 e Legge Regionale 10/2007 art.6) stabiliscono che possono essere destinati ad attività agrituristiche tutti gli immobili rurali già esistenti facenti parte dell’azienda agricola. Possono inoltre essere utilizzati edifici distaccati dal centro aziendale purché con destinazione agricola qualora sussista un rapporto di connessione fisica e funzionale con l’intera azienda.

Alla luce della vigente normativa sopra riportata, in accoglimento di un’istanza pervenuta, al fine di consentire l’apertura di un agriturismo in forma aziendale all’interno degli ambiti della città storica si è ritenuto necessario apportare una modifica alla normativa del Piano delle Regole ed in particolare all’articolo pr18 Città Storica.

Tra le destinazioni d’uso ammesse nella città storica è stata pertanto prevista la destinazione A2 Infrastrutture agricole che secondo le definizioni di cui al paragrafo 3 delle Norme tecniche di piano comprende:

“fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell’azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell’azienda”.

f. Previsione di Ambiti di Interesse Collettivo Intercomunale



L’area individuata (n.d.P. area del laghetto) è destinata ad attrezzature per lo sport, il gioco ed il tempo libero; sono consentite attrezzature per il ristoro relativo alle attività ammesse e l’eventuale residenza per il personale di custodia, nonché le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.

L’edificazione dovrà avvenire in armonia con le prescrizioni del PTC del Parco Agricolo Sud. Le volumetrie assentite per l’ambito sono pari alle volumetrie esistenti.

L’utilizzazione delle attrezzature che sorgeranno in dipendenza del P.L. convenzionato sarà inoltre regolata con apposita convenzione con il Comune, che ne stabilirà le modalità di gestione, prevedendo anche il loro uso a condizioni agevolate da parte degli alunni delle scuole e della popolazione residente sul territorio comunale.

Varianti al Documento di Piano

g. Modifiche alla Scheda dell’Ambito di Trasformazione AR1a



Per quanto riguarda l'Ambito di Trasformazione AR1a previsto dal vigente Piano di Governo del Territorio si propongono le seguenti variazioni (Istanza prot. n.9620 del 09/12/2015):

Suddivisione dell'ambito in 2 sub – ambiti distinti e disciplinati da singole schede di indirizzi denominate rispettivamente *Ambito di trasformazione AR1a.1* e *Ambito di Trasformazione AR1a.2*;

- Innalzamento dell'altezza massima di zona consentita dall'attuale scheda d'ambito da 9,50 mt a 11,50 mt;
- Mantenimento della quota di SLP destinata per alloggi a carattere sociale già prevista per l'ambito, esclusivamente all'interno dell'*Ambito di Trasformazione AR1a.1* e pari al 50% della SLP massima realizzabile (attualmente la scheda richiede una quota pari almeno a 20% della SLP realizzabile equivalente a circa 1.928 mq):

AR1a.1

- ST: 13.670 mq
 - SLP max realizzabile: 4.101 mq
di cui
 - SLP destinata per alloggi a carattere sociale: 2.050,5 mq
- All'attuazione dell'*Ambito di Trasformazione AR1a.1* dovrà essere ceduto il sedime stradale della viabilità identificata all'interno della scheda d'ambito per una larghezza di almeno 9,00 mt e una lunghezza di circa 340 mt;
Se l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AR1a.2 non viene attivata entro il 2017 il sedime stradale ceduto verrà commutato lungo il tracciato interno identificato graficamente all'interno della scheda d'ambito al fine di evitare il frazionamento dell'area agricola interessata;
 - Nel caso in cui l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AR1a.1 necessiti di una Superficie Territoriale maggiore rispetto a quanto indicato dalla scheda di variante, la stessa potrà essere sottratta all'Ambito di Trasformazione AR1a.2. Tale ampliamento sarà ammesso esclusivamente tra ambiti appartenenti alla stessa proprietà e mantenendo invariata la massima SLP realizzabile per i singoli sub ambiti.

Per un quadro di dettaglio si veda il documento "Norme del PGT di Liscate".



h. Nuova Strategia di Piano: Rinnovare il tessuto produttivo inutilizzato

Rispetto alle strategie di piano del vigente PGT vengono eliminate le azioni e le strategie inerenti la ridefinizione dei confini del Parco Agricolo Sud Milano. Le stesse vengono sostituite da una strategia di piano che coinvolge in maniera



trasversale la totalità delle tematiche inerenti il governo del territorio e che si focalizza in maniera specifica sulle possibilità di rinnovo e riqualificazione del tessuto produttivo esistente spesso inutilizzato o sotto utilizzato.

L'iniziativa coinvolge diversi attori pubblici e privati ed è rivolta a tutti gli operatori economici presenti sul territorio comunale e alle nuove imprenditorialità in cerca di spazi per lavorare e agevolazioni per intraprendere la propria attività.

COORDINAMENTO, PROMOZIONE E REGOLAMENTAZIONE:

La fase di avvio, di controllo e promozione del progetto è affidata all'Amministrazione Comunale che si occuperà della gestione continuativa delle attività del tessuto produttivo.

FINANZIAMENTO E PROMOZIONE:

Per l'attivazione e la promozione dell'iniziativa l'Amministrazione Comunale dovrà essere in grado di attivare collaborazioni e cooperazioni con enti, associazioni, istituzioni universitarie e bancarie (...) allo scopo di ottenere finanziamenti e supporti promozionali per la buona riuscita dell'iniziativa.

STAKEHOLDERS:

L'iniziativa è rivolta agli operatori economici del territorio imprese, aziende e piccoli artigiani che operano all'interno del tessuto produttivo o che possiedono una struttura attualmente inutilizzata con destinazione produttivo funzionale e che intendono ampliare la propria attività, migliorarne la qualità e la visibilità oppure che necessitano di incentivi ed idee per poter sfruttare strutture attualmente vuote e sottoutilizzate.

E' destinata alle giovani imprese, alle nuove start up, agli artigiani, alle associazioni e a tutti coloro che desiderano sviluppare la propria impresa ma che necessitano di spazi ed agevolazioni per poter concretizzare la propria idea, soggetti che riconoscono i vantaggi di competitività derivanti dall'alta accessibilità garantita dalla vicinanza delle nuove infrastrutture autostradali, elementi di competitività che garantiscono attrattività all'intero polo produttivo.

1. QUALI POSSIBILITÀ, QUALI BENEFICI POSSONO NASCERE DALL'INIZIATIVA?

Entrare nel sistema del Ambito Produttivo vuol dire poter attivare differenti possibilità: potranno essere creati **spazi di co-working**, potranno essere accolte **start up, incubatori di impresa**, potranno essere forniti **spazi ed opportunità per nuove imprese o per piccoli artigiani** creando un terreno fertile per la riattivazione dell'intero tessuto economico produttivo di Liscate e non solo. Le imprese presenti sul territorio potranno beneficiare di incentivi per lo sviluppo delle proprie attività, potranno favorire del sistema innovativo generato dalle diverse iniziative del polo e potranno mettere a disposizione spazi e strutture inutilizzate per generare nuove opportunità e nuovi ricavi.

La completa attivazione dell'iniziativa prevedrà la definizione di un **marchio territoriale riconoscibile**, fatto di elementi e materiali che consentirà alle imprese integrate nel sistema di far parte di una rete comune ed identitaria che garantisce riconoscibilità nell'intero tessuto.

Il processo potrà essere attuato in un arco temporale di medio lungo periodo ma potrà portare ad una costante e progressiva rigenerazione del territorio e delle sue componenti economiche, aumentando la qualità urbana, la competitività territoriale e l'identità dell'intero territorio, promuovendo un modello territoriale a "consumo zero" valido per l'intero territorio.

2. QUALI MODALITÀ PER L'ATTIVAZIONE DELL'INIZIATIVA?

La strutturazione e l'avvio delle procedure per la concreta attivazione dell'iniziativa del Polo Produttivo dovrà prendere forma sin dall'adozione del nuovo Piano di Governo del Territorio. La scelta di attivare la procedura sin dall'adozione di piano dipende dalla volontà di catturare l'attenzione sull'iniziativa sin dalle prime fasi di confronto e comunicazione del piano al fine di raccogliere manifestazioni d'interesse, adesioni, suggestioni per poter migliorare e programmare operativamente il processo. Il periodo che intercorre tra l'adozione e l'approvazione del piano infatti è una delle fasi più importanti per il livello di coinvolgimento diretto con la popolazione e gli operatori economici del territorio ed è quindi il momento ideale per pubblicizzare l'iniziativa, raccogliere adesioni e per fare in modo che l'approvazione del piano possa essere seguita da una vera e propria concretizzazione delle idee di piano.

Ma quali sono le fasi che dovranno essere rispettate per l'attivazione dell'iniziativa?

Step 1: AVVIO, PROMOZIONE, COINVOLGIMENTO, RICERCA DI SUPPORTER



La prima fase, come anticipato, dovrà avere inizio già in fase di adozione. Le azioni da mettere in campo dovranno essere le seguenti:

- **CONSTRUZIONE DEL NETWORK**: individuazione di enti, associazioni, istituti bancari, istituzioni universitarie ecc... che possano costituirsi come partner in grado di sostenere l'iniziativa dal punto di vista finanziario e promozionale (Assolombarda, Confartigianato, Politecnico di Milano...)
- **COINVOLGIMENTO IMPRESE DEL TERRITORIO**: attraverso un atto amministrativo ufficiale dovrà essere data comunicazione dell'avvio dell'iniziativa. Attraverso siti web, manifesti, eventi, quotidiani locali ed incontri diretti dovranno essere coinvolte le imprese presenti nel territorio, dovranno essere illustrati i temi ed i benefici legati alla strategia di rivitalizzazione del sistema produttivo e al ventaglio di possibilità offerto a ciascun operatore.
Durante la fase di raccolta delle osservazioni al piano, tra adozione e approvazione, dovranno essere messi a disposizione del pubblico moduli e documenti per consentire la manifestazione di interesse all'iniziativa da parte dei soggetti privati.
- **FINANZIAMENTI EUROPEI E PRIVATI**: l'Amministrazione nel corso della prima fase dovrà provvedere all'identificazione e raccolta di possibili ulteriori finanziamenti e bandi di carattere europeo o regionale al fine di identificare ulteriori risorse fondamentali per lo sviluppo e la crescita del progetto.

Step 2: ATTIVAZIONE

A seguito dell'approvazione e pubblicazione della variante al Piano di Governo del Territorio le nuove normative del piano delle Regole potranno diventare cogenti consentendo una prima apertura di possibilità di intervento per gli operatori che intendono intervenire sulla propria impresa.

- **TAVOLO TECNICO**: l'Amministrazione Comunale in questa seconda fase è chiamata alla concretizzazione delle attività di cooperazione con gli organismi aderenti e di regolamentazione dell'iniziativa. Dovrà essere istituito un primo tavolo tecnico con gli organismi di supporto interessati, l'Amministrazione Comunale, le imprese del territorio e gli operatori coinvolti al fine di definire e condividere le strategie e gli obiettivi.
- **PROTOCOLLO D'INTESA**: definiti i margini e le intenzioni dovrà essere sottoscritto e firmato un Protocollo d'Intesa tra l'Amministrazione e gli organismi che intendono supportare l'iniziativa.
- **PROMOZIONE E MARKETING TERRITORIALE**: a promozione ed il marketing territoriale saranno necessari al fine di attirare l'attenzione di giovani imprese, start up e di chiunque necessità di spazi e incentivi per sviluppare la propria attività imprenditoriale.
- **ISTITUZIONE "SPORTELLINO INNOVAZIONE"**: l'Amministrazione per garantire un adeguato coordinamento dell'iniziativa dovrà istituire uno sportello dedicato alla programmazione, gestione e regolamentazione dell'iniziativa che si occuperà di coordinare il rapporto pubblico-privato, di identificare bandi e finanziamenti ulteriori, di fornire informazioni, di regolamentare le attività urbanistiche, edilizie ed economiche.

Step 3: IMPLEMENTAZIONE

- **CENSIMENTO E MAPPATURA**: censimento, mappatura e condivisione pubblica delle situazioni di sottoutilizzo, degrado e dismissione segnalate e rilevate per la costruzione del programma di riuso. Il censimento dovrà essere continuamente monitorato ed aggiornato e pubblicizzato.
- **REGOLAMENTAZIONE DELLE AGEVOLAZIONI FINANZIARIE PREVISTE**: per concretizzare le agevolazioni fiscali previste l'Amministrazione Comunale dovrà adeguare il Regolamento di Imposta Unica Comunale attraverso cui potrà prevedere, ai sensi dell'articolo 52 del Decreto 446/1997 convertito con Legge n.147 del 27.12/.2013 Art.1 comma 639 e seguenti, alla disciplina delle riduzioni delle tassazioni comunali (TASI e TARI) per le imprese che intervengono sul riuso di capannoni e fabbricati dichiarati inutilizzati o dismessi. Dovranno inoltre essere predisposti moduli e documenti per consentire agli operatori interessati di fornire una dichiarazione certificata che attesti la sussistenza delle condizioni necessarie per beneficiare delle esenzioni/agevolazioni previste dal regolamento IUC.
- **BANDI DI LOCAZIONE, ASSEGNAZIONE, CONCORSI DI IDEE**: le strutture che entrano a far parte dell'offerta verranno assegnate attraverso bandi e concorsi. Potranno essere ospitate differenti modalità di riuso:
 1. CO-WORKING
 2. START UP



3. RIUSO TEMPORANEO PER ASSOCIAZIONI
4. GIOVANI IMPRESE
5. ARTIGIANATO

La locazione (comodato d'uso/contratto di locazione...) dovrà prevedere un tempo massimo di assegnazione, offrendo spazi e servizi alle imprese. Potranno essere previsti, in relazione alle agevolazioni offerte dagli organismi firmatari, occasioni di formazione e seminari a supporto delle imprese del sistema produttivo.

Step 4: REGOLAMENTAZIONE E COORDINAMENTO

- REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITÀ: La regolamentazione delle attività del Polo produttivo sarà azione fondamentale garantire un continuo coordinamento e miglioramento delle possibilità offerte. Il "manuale di gestione" dovrà prevedere una disciplina per l'uso delle strutture, per l'accesso alle agevolazioni, per l'identificazione e la partecipazione costante di nuove opportunità per il distretto.

3. QUALI INCENTIVI SI POSSONO UTILIZZARE?

- **Canone di locazione agevolato per 3 anni** per chi sviluppa la propria impresa all'interno di una struttura promossa dal Polo produttivo (Strumenti di controllo: Bandi di locazione – Modulistica – Censimento)
- **Esonero/riduzione TARI del 30% per 3 anni** per chi riutilizza un capannone industriale non utilizzato da almeno un anno e facente parte del sistema censito dal Polo produttivo (Strumenti di controllo: Regolamento IUC – Modulistica – Censimento)
- **Riduzione percentuale proporzionale della TARI** in relazione alla superficie di capannone ceduta a nuovi operatori privati per lo sviluppo di un'attività imprenditoriale o di un'associazione promossa dal Polo produttivo (Strumenti di controllo: Regolamento IUC – Modulistica – Censimento)
- **Incentivi volumetrici** (dove consentiti da opportuna verifica) per le attività già presenti sul territorio che necessitano di nuovi spazi per ampliare la propria attività. L'incremento può essere maggiore se prevedi di destinare parte della struttura alle iniziative del Polo produttivo.
- **Riduzione del 50% del costo di costruzione** per gli ambiti degradati e sottoutilizzati definiti come "ambiti di rigenerazione urbana" così come individuati dal Piano delle Regole (Strumenti di controllo: Piano delle Regole – L.31/2014)
- **Riduzione oneri per cambi di destinazione d'uso**
- **Riduzione oneri per interventi di ristrutturazione**
- **Creazione di un fondo destinato alla pubblicizzazione delle attività del sistema produttivo**: destinazione delle imposte sulla pubblicità per il marketing territoriale del Polo produttivo (Strumenti di controllo: Regolamento sulle affissioni?)

Oppure:

- **Riduzione delle imposte sulla pubblicità** a fronte della creazione di un progetto comune di marketing (totem...)
- **Partecipazione ed accesso a bandi** e finanziamenti di carattere regionale od europeo

4. QUALI SERVIZI OFFERTI?

- Possibilità di pubblicizzare la propria attività nel Polo produttivo attraverso canali web comunali e attraverso differenti materiali di marketing territoriale (totem, insegne... fondi recuperabili dall'imposta sulla pubblicità)
- **Possibilità di ottenere servizi aggiuntivi derivanti dalla riqualificazione della viabilità a servizio del Polo produttivo** (progetto lampioni a led, diffusione wi-fi...)



Comune di Liscate

- **Possibilità di accedere a servizi di formazione e supporto gestionale per l'avvio dell'attività imprenditoriale** grazie alla collaborazione con organismi ed enti privati (Confcommercio, Università...)

BUONE PRATICHE:

Comune di Corciano

<http://comune.corciano.pg.it/index.php/in-comune/1028-esenzione-locali-inutilizzati-da-almeno-un-anno>

<http://www.hubcorciano.it/>

<http://issuu.com/limedizioni.com/docs/corcianonoteii>

Comune di Milano

Start Milano: http://www.formaper.it/index.phtml?Id_VMenu=767

Tempo riuso: <http://www.temporiuso.org/>

ORGANISMI ED ENTI CHE POSSONO ESSERE COINVOLTI:

Confcommercio: http://www.formaper.it/index.phtml?Id_VMenu=767

Università Bocconi: <http://www.speedmiup.it/chi-siamo/speed-mi-up/>

(Università Bocconi: Bruno Pavesi – Consigliere Delegato, Alberto Grando, Guido Corbetta)

Varianti al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi

i. Cambio di destinazione da “Aree per parcheggio – servizi alla mobilità” ad “Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva”



Viene previsto un cambio di destinazione da “Aree per parcheggio – servizi alla mobilità” ad “ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva”.

Per consentire una disciplina specifica per l’ambito in oggetto, è stata proposta una normativa ad hoc che prevede:

Articolo pr 23.a Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva soggetti a norma speciale

Interventi

	<i>Intervento edilizio diretto</i>	<i>Permesso di costruire convenzionato</i>
<i>Manutenzione ordinaria</i>	X	
<i>Manutenzione straordinaria</i>	X	
<i>Restauro e risanamento conservativo</i>	X	
<i>Ristrutturazione edilizia</i>		X
<i>Nuova costruzione</i>		X

Indici e parametri

Uf 0,20 mq/mq;

Rcf 50%;

Hmax 6 m;

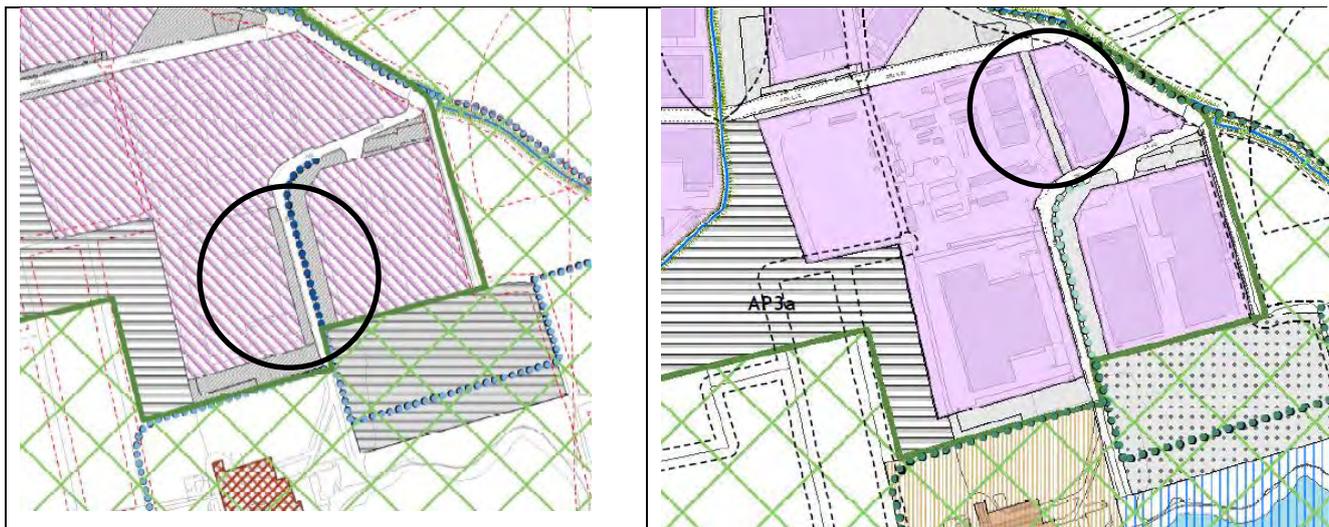
Per tutti gli altri indici e parametri si vedano le definizioni contenute al capitolo 2 delle norme generali del presente documento

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

Usi del territorio		Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo	X	
	PA2	Depositi a cielo aperto	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria	X	
	PI2	Depositi a cielo aperto	X	
	V	Esercizi di vicinato	X	
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive	X	
	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo	X	
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Gli accessori sono sempre consentiti

I. Spostamento area a standard nel tessuto consolidato

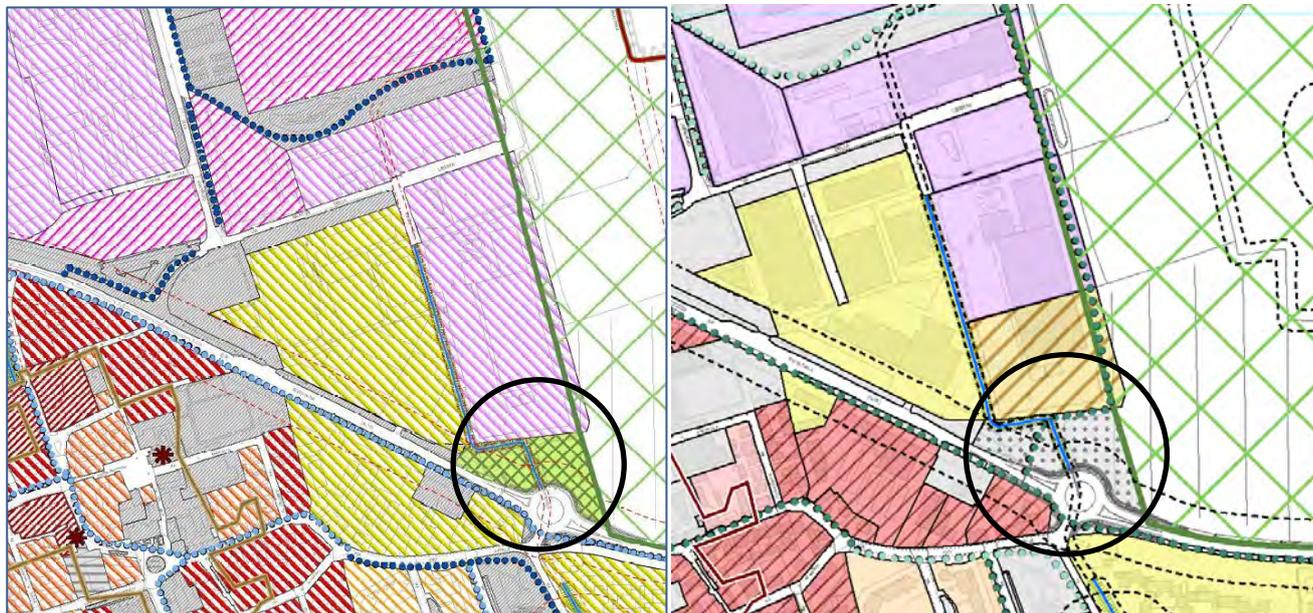


Viene previsto lo spostamento di un'area a standard all'interno del tessuto urbano consolidato a seguito dell'accoglimento di un'istanza pervenuta.

m. Adeguamenti e rettifiche della normativa di Piano

Per una ricognizione delle modifiche apportate al corpo normativo di Piano si rimanda allo specifico documento "Norme del PGT di Liscate". Le modifiche introdotte dalla variante sono evidenziate in colore rosso.

n. Cambio di destinazione da "ambiti agricoli" a "Verde pubblico e parcheggio pubblico di progetto"³.



Si tratta di un'area a standard connessa all'intervento di cui al punto a. del presente documento.

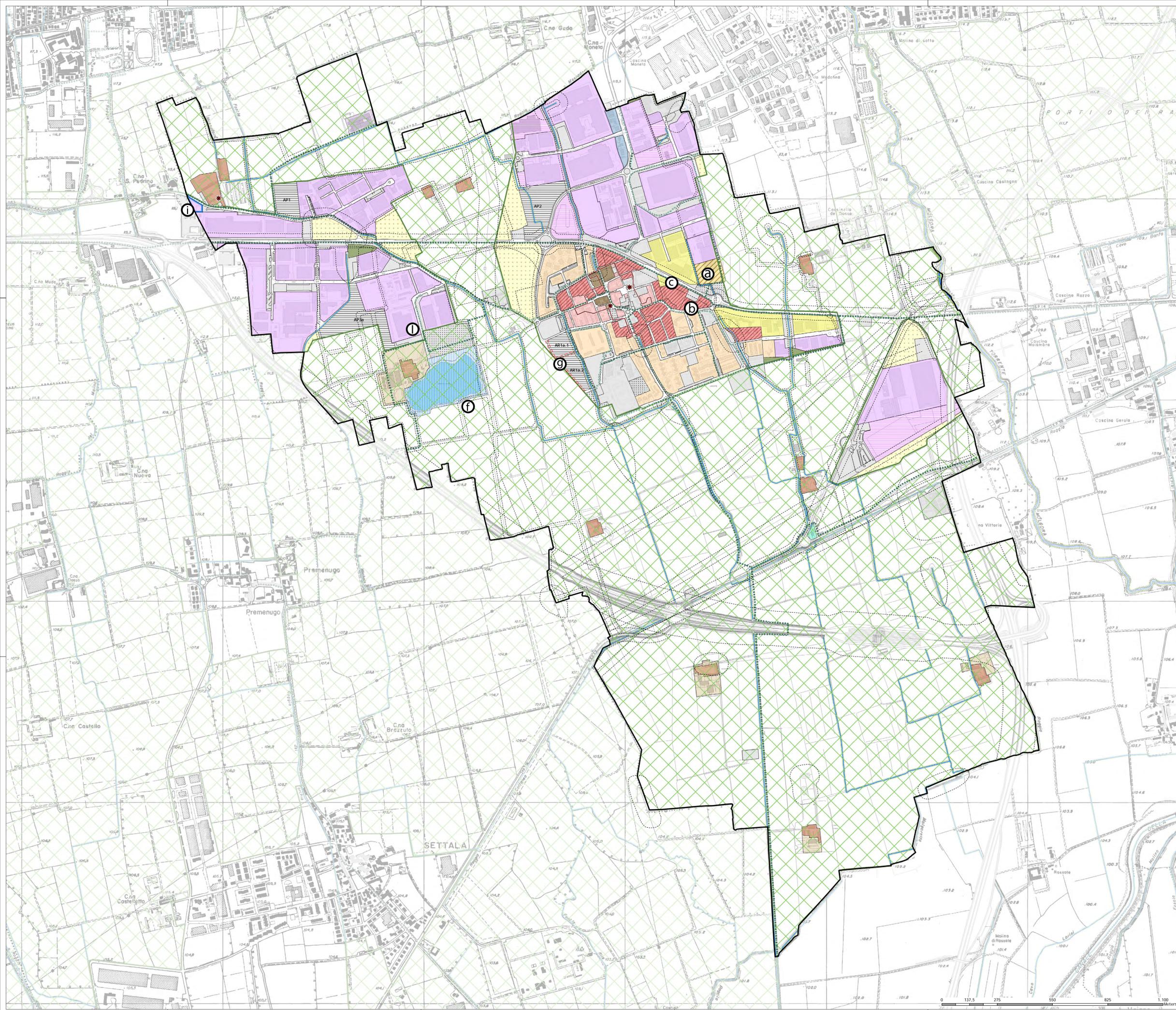
L'intervento relativo all'ambito della città consolidata dei beni e dei servizi soggetto a norma speciale infatti, sarà subordinato alla realizzazione della pista ciclopedonale di progetto e del nuovo tratto di viabilità comunale identificata negli elaborati grafici del piano oltre alla realizzazione dell'area Verde pubblico e parcheggio pubblico di progetto

³ Così modificato a seguito dell'accoglimento del Parere della Città Metropolitana di Milano



Comune di Liscate

individuare all'interno della Mappa dei Servizi di progetto (PS2). La realizzazione di tali servizi pubblici potrà essere considerata all'interno del conteggio complessivo delle aree a standard richieste agli interventi ammissibili all'interno dell'ambito.



- SISTEMA DELLO SPAZIO COSTRUITO**
- Città storica
 - Ambito della città storica [ex zona A]
 - Ambito delle cascinie storiche [ex zona A] interne al Parco Agricolo sud Milano
 - VINCULO ex L. 1089/39
 - Perimetro centro storico
 - Città consolidata
 - Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità [ex zona B2]
 - Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità [ex zona B1]
 - Ambito della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito [ex zona B3]
 - Ambito della città consolidata prevalentemente produttiva [ex zona D1a]
 - Ambito della città consolidata prevalentemente produttiva soggetto a norma speciale
 - Ambito della città consolidata prevalentemente artigianale
 - Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario-commerciali) [ex zona D1b]
 - Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario-commerciali) a norma speciale
 - Ambiti di interesse collettivo intercomunale
 - Presenze non agricole in zona agricola e/o nel parco agricolo sud Milano
 - Presenze non agricole in zona agricola e/o nel parco agricolo sud Milano
 - Città da consolidare
 - Ambito della città da consolidare prevalentemente produttiva [ex zona D2]
 - Città da trasformare
 - Ambito non soggetti a Piano delle Regole (ambiti soggetti al Documento di Piano)
- SISTEMA DELLO SPAZIO APERTO**
- Parco Agricolo sud Milano
 - Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico (art. 39 n.t.a. P.T.C. Parco Agricolo Sud Milano)
 - Rogge
 - Rogge ecologicamente importanti
 - Aree idriche
 - Ambiti agricoli
 - Verde privato
- SISTEMA DEI SERVIZI (ambiti soggetti a Piano dei Servizi)**
- Servizi esistenti
 - Servizi di progetto
 - Rete ciclopedonale esistente
 - Rete ciclopedonale di progetto
 - Limiti di rispetto strade, pozzi, cimitero e elettrodotti
 - Nuova viabilità comunale
- Confine comune

THE BLOSSOM AVENUE
FOR BETTER HUMAN LIVINGMarco Fassolin - Marco Delalava

14 East 10th, ground floor, New York 10013 NY, USA
Phone: +1 (212) 304 3000 Fax: +1 (212) 304 3088
Corso Italia 13, 20122, Milano (MI) - ITALIA
Tel: +39 (02) 36524422 Fax: +39 (02) 36542432

COMUNE DI LISCIATE
Comune di Lisciate
Largo Langosca 5
20050 Lisciate MI

Il Sindaco
Alberto Falgaone

Responsabile del Procedimento
Geom. Ferrar Paola

Data di adozione
D.C.C. n.39 del 06 settembre 2016

Data di approvazione
D.C.C. n.2 del 17 febbraio 2017

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
(ai sensi della L. 12/2005 e s.m.i.)

PR_2

Mappa delle previsioni del Piano delle Regole
Scala 1:6.000

COMMITTENTE
Comune di Lisciate
Largo Europa 2
20050 Lisciate MI
Tel. 02/36524422 Fax 02/36542432
pec: comune.lisciate@pec.regione.lombardia.it
COD. FISC. 02050400153
P.IVA 06724920159

GRUPPO DI LAVORO
The Blossom Avenue Management
Prof. Arch. Marco Fassolin

Sede legale
Corso Italia 13, 20122, Milano
CF P.IVA 02050400153
Tel. +39 (02) 365 24422
Fax +39 (02) 36542432

Marzo 2017

info@theblossomavenue.com - www.theblossomavenue.com