



**PATRIMONIO EDILIZIO**

Epoche di costruzione		Stato di conservazione	
1888	Edifici presenti al 1888		Ottimo
1937			Buono
1969			Mediocre
1982			Scadente
1994			
2009			

La carta del patrimonio edilizio è un passaggio fondamentale nell'analisi del sistema insediativo di Liscate, essa unisce l'epoca di costruzione prevalente dell'isolato e lo stato di conservazione architettonica. Nel primo caso sono state considerate sei levate temporali: 1888 (prima levata dell'IGM), 1937 (seconda levata dell'IGM), 1969 (variante al piano di fabbricazione), 1982 (PRG), 1994 (CTR della Regione Lombardia), 2009 (rilevi propedeutici PGT).

I primi nuclei urbanizzati (già presenti al 1888) si sono sviluppati all'interno del nucleo storico (formatosi a ridosso della via principale e del sistema di piazze), e per nuclei isolati (sistema delle cascine). Con il rilievo del 1969 l'espansione residenziale si concentra lungo le principali strade dell'abitato di Liscate: via Cavenaghi, via Roma, via XXV Aprile. Sempre al 1969 sono presenti i primi edifici industriali intorno a via Milano (a nord della SP Rivoltana), prima espansione della zona industriale a ovest.

Dal rilievo del PRG 1982 osserviamo che l'espansione residenziale, seguendo quella del 1969, si è collocata lungo le principali strade saturando le aree rimaste libere intorno al nucleo storico. Le aree produttive subiscono un forte incremento: c'è il consolidamento dell'area industriale ovest, anche a sud della Rivoltana, sorgono i primi edifici industriali nell'area industriale nord, con la prevalenza di edifici industriali di piccole dimensioni, infine sorge il primo produttivo/commerciale lungo la Rivoltana. Con il rilievo della CTR del 1994 vediamo gli effetti del PRG del 1982, l'edilizia residenziale si è espansa a sud dell'abitato di Liscate fino ad arrivare ai confini del Parco Agricolo Sud Milano, la piccola area produttiva/commerciale a est è stata completata, così come l'area industriale ovest, minore è l'ampliamento nell'area industriale nord. Da segnalare è la costruzione dell'area della logistica sulla SP Cerca, la quale vedrà anche un sostanziale ampliamento negli anni successivi.

Negli ultimi anni le espansioni residenziali sono stati i Piani Attutivi e i Piani di Lottizzazione a ovest del centro abitato, invece la principale espansione produttiva si è concentrata nella zona industriale nord.

Per avere un quadro completo del sistema insediativo, si è ritenuto indispensabile effettuare una valutazione sullo stato di conservazione. Per far ciò si sono considerate quattro classi di livello di conservazione (ottimo, buono, mediocre, scadente).

A livello generale, la metà del territorio comunale presenta un livello di conservazione mediocre, il restante territorio comunale (44%) risulta per lo più ad un livello alto (ottimo o buono), solo poche aree risultano essere ad uno stato di conservazione scadente (2%).

Dal PRG del 1982 emerge che lo stato di conservazione dell'edificato presente al 1888 era quasi totalmente classificato come "edifici in condizione di degrado", attualmente invece presentano uno stato di conservazione buono, ciò indica che molti edifici sono stati recuperati.

Confine comunale

**RAPPORTO DI COPERTURA E PERMEABILITA' PREVALENTE**

Permeabilità		Copertura	
86,59% - 97,40%	<b>MOLTO ALTA</b>	<b>MOLTO BASSA</b>	2,60% - 13,42%
75,77% - 86,58%	<b>ALTA</b>	<b>BASSA</b>	13,43% - 24,24%
64,95% - 75,76%	<b>MEDIA</b>	<b>MEDIA</b>	24,25% - 35,06%
54,13% - 64,94%	<b>BASSA</b>	<b>ALTA</b>	35,07% - 45,88%
43,30% - 54,12%	<b>MOLTO BASSA</b>	<b>MOLTO ALTA</b>	45,89% - 56,7%

Per determinare il rapporto di permeabilità e copertura è stato calcolato, per ogni isolato, il rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie coperta del comparto. Per convenzione si sono adottate cinque classi di copertura (molto bassa, bassa, media, alta, molto alta). Ricordiamo che per le superfici coperte è stato considerato solo il sedime degli edifici, quindi nel conteggio non sono presenti corti interne, piazzali ecc. Tale carenza influenza sicuramente il conteggio dei comparti industriali, visto la presenza di piazzali per lo stoccaggio e movimento merci.

Osservando la cartografia prodotta si denota che il territorio comunale è composto in prevalenza da tessuti urbani aventi un rapporto di copertura medio pari al 28%.

I rapporti di copertura "alti" si ritrovano principalmente all'interno del nucleo residenziale prevalentemente storico, i valori "molto alti" sono nelle vicinanze delle aree industriali.

I comparti a maggior permeabilità del suolo, sono quei tessuti di recente formazione, ovvero la prevalenza del tessuto residenziale di Liscate. Altri comparti dove la permeabilità è molto alta sono quelli che includono al loro interno i servizi alla persona, quali scuole, oratori, centri sportivi, ecc.

**THE BLOSSOM AVENUE**  
FOR BETTER HUMAN LIVING

Marco Faschinetti - Marco Dellavalle

14 East 10th, ground floor, New York 10013 NY - USA  
Phone +1 (212) 334 3062 - Fax +1 (212) 334 3069

Corso Italia 13, 20122, Milano (MI) - ITALIA  
Tel. +39 02 36643482 - 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.)

### DP\_1.2

Il sistema insediativo: patrimonio edilizio e rapporto di copertura

Scala 1:8.500

COMMITTENTE  
Comune di Liscate  
Largo Europa 2  
20060 Liscate MI  
tel. 02 9605151 fax 02 96050200  
pec: comune.liscate@pec.regione.lombardia.it  
COD. FISC. 83503450153  
P.IVA 06724920159

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

Setole legale  
Corso Italia 13, 20122, Milano  
CF P.Iva 0872030989  
Tel. +39 (02) 36643482  
Fax +39 (02) 36643432

Marzo 2017

info@theblossomavenue.com - www.theblossomavenue.com