

THE  
**BLOSSOM**  
AVENUE<sup>®</sup>

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 LISCATE  
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.)

## NORME DEL PGT DI LISCATE

Norme di Attuazione del PGT e  
definizione degli ambiti di trasformazione

### 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



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## Sommario

<b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI LISCATE .....</b>	<b>3</b>
<b>NORME DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>5</b>
1. <i>Norme generali per il piano di governo del territorio di Liscate.....</i>	6
1.1. Norme di salvaguardia fra conflitto fra norme del PGT e Regolamento Edilizio .....	6
1.2. Recupero dei sottotetti.....	6
1.3. Valutazione dell’impatto paesistico dei progetti .....	7
1.4. Commercio.....	7
1.5. Atto di asservimento di superficie .....	8
1.6. Modalità attuative .....	8
1.7. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Piano regionale Agricolo Sud Milano.....	9
2. <i>Indici urbanistici ed edilizi: definizioni generali .....</i>	10
3. <i>Destinazioni d’uso ammesse .....</i>	20
<b>IL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>61</b>
4. <i>Il Piano dei Servizi.....</i>	62
5. <i>Norme tecniche per il piano dei servizi.....</i>	63
11.1. Norme generali del piano dei servizi .....	63
Articolo ps1. Elaborati del Piano dei Servizi .....	63
Articolo ps2. Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.....	63
Articolo ps3. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole .....	63
Articolo ps3-bis. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano .....	63
Articolo ps4. Variante al Piano dei Servizi .....	64
Articolo ps5. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale .....	64
Articolo ps6. Disposizioni generali.....	64
Articolo ps7. Esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	65
Articolo ps8. Scomputo degli oneri di urbanizzazione.....	65
Articolo ps9. Opere di urbanizzazione primaria: definizione.....	65
Articolo ps10. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	66
Articolo ps11. Opere di urbanizzazione secondaria: definizione.....	66
Articolo ps12. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza .....	66
Articolo ps13. Attrezzature private di uso pubblico .....	67
11.2. Servizi di carattere generale - Categoria 1.....	67
Articolo ps14. Caratteri generali e destinazioni d’uso principali .....	67
Articolo ps15. Attrezzature religiose .....	68
Articolo ps16. Aree per impianti tecnologici .....	69
Articolo ps17. Impianti tecnologici per le telecomunicazioni.....	70
11.3. Servizi per l’istruzione – Categoria 2.....	70
Articolo ps18. Caratteri generali e destinazioni d’uso principali .....	70
11.4. Servizi a verde e sport – Categoria 3.....	71
Articolo ps19. Caratteri generali e destinazioni d’uso principali .....	71
11.5. Servizi per la mobilità – Categoria 4 .....	71
Articolo ps20. Aree per parcheggio .....	71
Articolo ps21. Viabilità esistente .....	72
Articolo ps22. Viabilità di progetto.....	72
Articolo ps23. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto.....	72
11.6. Servizi per la distribuzione carburanti – Categoria 5 .....	73
Articolo ps24. Ambito di applicazione e definizioni.....	73
Articolo ps25. Norme procedurali di natura urbanistica .....	73
Articolo ps26. Segnaletica.....	74
Articolo ps27. Attività complementari e compatibili.....	74
Articolo ps28. Smaltimento e rimozione .....	75



11.7. Servizi di progetto .....	75
Articolo ps29. Dotazione di aree per servizi urbanistici .....	75
11.8. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi .....	77
Articolo ps30. Servizi di progetto di proprietà privata: attuazione .....	77
11.9. Disposizioni attuative e specifiche .....	78
Articolo ps31. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi .....	78
Articolo ps33. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste .....	78
Articolo ps34. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi .....	79
Articolo ps35. Programmazione del Piano dei Servizi .....	79
<b>IL PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>80</b>
6. <i>NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE</i> .....	81
Articolo pr1. Contenuto del Piano delle Regole .....	81
Articolo pr2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole .....	81
Articolo pr3. Elaborati del Piano delle Regole .....	81
Articolo pr4. Rapporto con gli altri documenti del PGT .....	82
Articolo pr5. Rapporti con leggi e regolamenti .....	82
Articolo pr6. Attuazione del Piano delle Regole .....	82
Articolo pr7. Adozione e approvazione dei permessi di costruire convenzionati .....	82
Articolo pr8. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT .....	82
Articolo pr9. Deroghe .....	83
Articolo pr10. Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci .....	83
Articolo pr11. Vincoli sovra locali .....	83
Articolo pr12. Limiti di rispetto strade, pozzi, cimitero e elettrodotti .....	83
Articolo pr13. Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico .....	83
Articolo pr14. Aree per servizi .....	90
Articolo pr15. Cambi di destinazione d'uso .....	90
Articolo pr16. I sistemi del territorio .....	91
Articolo pr17. Suddivisione del sistema dello spazio costruito .....	91
Articolo pr18. Città storica .....	92
Articolo pr 19. Città consolidata .....	95
Articolo pr 20. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità .....	96
Articolo pr 21. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità .....	98
Articolo pr 22. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad indice definito .....	100
Articolo pr 23. Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva .....	101
Articolo pr 23.a Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva soggetti a norma speciale .....	103
Articolo pr 24. Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale .....	104
Articolo pr 26. Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario – commerciali) .....	106
Articolo pr 26a. Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario – commerciali) soggetto a norma speciale .....	108
Articolo pr 26b. Presenze non agricole in zona agricola e/o nel Parco Agricolo Sud Milano .....	110
Articolo pr 26c. Ambiti di interesse collettivo intercomunale .....	110
Articolo pr 27. Città da consolidare .....	111
Articolo pr 28. Città da trasformare .....	111
Articolo pr 29. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano .....	111
Articolo pr 29bis. Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico .....	112
Articolo pr 30. Ambiti agricoli .....	112
Articolo pr 31. Verde privato .....	113
11.10. Limiti di rispetto .....	113
Articolo pr32. Limiti di rispetto cimiteriale .....	113
Articolo pr33. Limiti di rispetto degli elettrodotti .....	114
Articolo pr34. Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile .....	114
Articolo pr35. Limiti di rispetto dalle strade .....	115
Articolo pr36. Disposizioni specifiche per il Commercio .....	115

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI LISCATE

Il presente documento è redatto ai sensi della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii. In particolare esso tratta del Documento di Piano (norme generali e schede d'ambito), Piano dei Servizi (norme) e Piano delle Regole (norme). La scelta di predisporre un unico documento, invece che plurimi documenti, è dettata dalla volontà di "tenere assieme" i temi che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, agevolando la lettura dello strumento urbanistico e la messa in pratica di detto atto da parte dei tecnici, in quanto in questo documento si ritrovano tutti gli elementi necessari per la progettazione.

Il documento è strutturato con una parte iniziale che tratta i temi comuni e ricorrenti ai tre atti del PGT, dopodiché si passa al Documento di Piano con l'illustrazione dei criteri generali che sottendono ad esso e la predisposizione delle singole schede d'ambito. La sezione successiva è dedicata alle norme del Piano dei Servizi e l'ultima tratta delle norme del Piano delle Regole.

### Il Piano del Governo del Territorio: articolazione

*Il PGT è composto dai seguenti atti:*

- **Documento di Piano (DdP);**
- **Piano dei Servizi (PdS);**
- **Piano delle Regole (PR).**

*Il Documento di Piano, individua gli obiettivi quantitativi e qualitativi di sviluppo sostenibile del PGT ed esplicita le strategie e le azioni compatibili per il loro perseguimento a livello ambientale, geologico, infrastrutturale, urbanistico, socio-economico e gli indirizzi per la definizione delle modalità di perequazione e compensazione dei valori anche in relazione alla necessità di migliorare i servizi pubblici, oltre che di incentivazione per l'attuazione degli interventi aventi rilevanza di pubblico interesse.*

*Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, in quanto non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, cioè non ha valenza prescrittiva, ma appunto di indirizzo, in particolare per le aree soggette a trasformazione urbanistica, da perfezionare nel rapporto tra pubblico e privato, in sede di progetto di attuazione.*

*Il Documento di Piano, così come previsto dalla Lr. 12/05 e ss.mm.ii., all'art. 8, ha, quindi, il compito di definire, da un lato, il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del Comune, dall'altro, di individuare gli obiettivi ed i criteri di sviluppo, di miglioramento e di conservazione del territorio in esame.*

*Il Piano dei Servizi si configura quale programma di intervento, interagente con il programma delle opere pubbliche, riferito a obiettivi dell'Amministrazione Comunale,*



*definendo il quadro delle esigenze locali, al fine di assicurare la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (residenza pubblica, verde e corridoi ecologici, ecc.).*

*Il Piano dei Servizi, si configura quale disegno urbanistico rispetto al quale si relazionano le diverse componenti dell'ambiente urbano e si verificano le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, rapportati alla popolazione stabilmente residente e da insediare, nella misura minima di 18,00 m<sup>2</sup>/abitante.*

*Il Piano dei Servizi, costituisce l'atto più importante del PGT in quanto definisce gli usi pubblici che hanno carattere prescrittivo e vincolante e delle relative modalità di acquisizione in relazione alla durata quinquennale dei vincoli, realizzazione e gestione delle attrezzature.*

*Il Piano dei Servizi, non ha termini di validità ed è sempre modificabile, definisce l'articolazione del settore dei servizi pubblici e di interesse pubblico, della qualità degli stessi, da assicurare ai cittadini, è suscettibile di successive modifiche e integrazioni, in relazione alla concreta attuazione dei programmi dell'Amministrazione Comunale ed alle successive necessarie verifiche dell'evoluzione dei bisogni e fabbisogni specifici.*

*Il **Piano delle Regole**, non ha termini di validità, definisce la regolamentazione urbanistica (allineamenti, orientamenti, indici, altezze, ecc.), le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, cui gli interventi edilizi debbono attenersi, le modalità di intervento (piani attuativi o permesso di costruire convenzionato, ecc.), relativamente:*

- *agli ambiti del tessuto urbano consolidato (nuclei di antica formazione o già trasformato, le aree libere intercluse o di completamento);*
- *gli immobili assoggettati a tutela;*
- *aree ed immobili a rischio di incidente rilevante.*

*Inoltre, il Piano delle Regole, contiene le prescrizioni di tipo geologico, individua le aree destinate all'agricoltura in conformità alle definizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, le aree di valore ambientale ed ecologico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le indicazioni del Piano delle Regole sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*



Comune di Liscate

## **NORME DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

## 1. NORME GENERALI PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI LISCATE

Le norme generali per il Piano di Governo del Territorio costituiscono il senso della progettazione a cui fanno capo i tre documenti che compongono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Pertanto, esse si pongono come linee guida e come riferimento per i temi generali che vengono trattati all'interno degli atti del PGT.

Ogni singolo strumento farà riferimento a proprie norme specifiche.

Il senso delle norme generali del PGT è quello di trattare, in un'unica sede, i temi e le questioni che possono ricorrere nei tre atti in modo da non generare confusione fra coloro che si troveranno a progettare con il PGT.

### 1.1. Norme di salvaguardia fra conflitto fra norme del PGT e Regolamento Edilizio

A seguito dell'approvazione definitiva degli atti costituenti il PGT, in caso di contrasto con norme contenute all'interno del regolamento edilizio comunale, prevalgono le norme del PGT contenute nel presente documento.

### 1.2. Recupero dei sottotetti

Per il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media ponderale di mt 2,40, si applica quanto disposto di seguito, nel rispetto della legislazione vigente in materia e secondo i contenuti del regolamento edilizio, purché le altezze massime non superino quelle previste all'interno del Piano delle Regole per le singole zone tessuto individuate.

#### 1.2.1. Città storica

Negli ambiti convenzionati l'edificazione è stata già regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi, concordati e pattuiti con le proprietà e pertanto non si potrà porre in essere, se non espressamente previsto in convenzione, il recupero dei sottotetti. Negli ambiti da convenzionare, essendo assoggettati a pianificazione attuativa, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento (vedi schede città storica). Negli ambiti non soggetti ai Piani Attuativi è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari senza alterare la stereometria della falda e la pendenza. È consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti. Non è consentita la realizzazione di abbaini nella città storica.

#### 1.2.2. Città consolidata prevalentemente residenziale

Il tessuto comprende ambiti residenziali che sostanzialmente risultano saturi rispetto alla capacità



insediativa del PGT. È ammesso il recupero dei sottotetti su quegli edifici che ricadono all'interno della città consolidata prevalentemente residenziale e che presentano due piani fuori terra ed il sottotetto non abitabile, a prescindere dall'altezza interpiano.

Non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari. Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

### **1.2.3. Città consolidata prevalentemente produttiva, artigianale e dei beni e dei servizi**

Nella città consolidata prevalentemente produttiva (tabella 1 - 1.3, 1.4), artigianale (tabella 1 – 1.2) e dei beni e dei servizi (tabella 1 – 1.5, 1.6) non è ammesso il recupero del sottotetto sia per quanto riguarda la funzione insediata, che per quanto riguarda la destinazione urbanistica.

### **1.2.4. Città da consolidare**

Per gli ambiti della città da consolidare è esclusa la possibilità di applicazione della normativa sui recuperi dei sottotetti, ai sensi degli artt. 62-63-64 della Lr. 12/05 e ss.mm.ii. Tale possibilità è esclusa anche dopo la decadenza dei termini delle relative convenzioni dei piani attuativi.

### **1.2.5. Ambiti di trasformazione soggetti al documento di piano**

Si esclude il recupero del sottotetto negli ambiti di trasformazione del documento di piano in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione e pertanto non si ritiene di dover introdurre deroghe agli accordi che regolano il Piano Attuativo.

## **1.3. Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti**

In tutto il territorio del Comune di Liscate i progetti di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico. Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali. Ai fini di tale esame, si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico, elementi determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia.

## **1.4. Commercio**

In tutti gli ambiti residenziali esistenti/di trasformazione e in tutti gli ambiti produttivi esistenti, se non in contrasto con la normativa igienico-sanitaria, è prevista la possibilità di inserire esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq di SLP. Il PGT riconferma le medie strutture di vendita e le grandi



strutture di vendita esistenti. È prevista la possibilità di localizzare sul territorio medie strutture di vendita dove espressamente previsto all'interno delle norme del piano delle regole o delle schede del documento di piano. Non è prevista, invece, la previsione nel territorio comunale di grandi strutture di vendita.

### 1.5. Atto di asservimento di superficie

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere depositato e allegato alla pratica edilizia di riferimento specifico atto di asservimento registrato e trascritto nei pubblici registri, della Superficie Lorda di Pavimento realizzata.

La superficie asservita alle nuove costruzioni o agli ampliamenti di edifici esistenti è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dal PGT.

Negli elaborati richiesti per gli Strumenti urbanistici attuativi e per il rilascio del titolo edilizio abilitativo dovrà sempre, e obbligatoriamente, figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte in fondiarie e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti negli ambiti di trasformazione, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.

Le aree su cui già insistono edifici, possono essere utilizzate solo per la SLP, nonché per la superficie coperta consentita dal presente PGT ed eccedente la SLP già realizzata. In caso di frazionamento successivo all'ottenimento del titolo, in forza del quale è stato realizzato l'edificio esistente, il lotto non edificato e trasferito a terzi, può tuttavia essere utilizzato in conformità alla disciplina del presente PGT, se l'altro lotto, cioè quello edificato, risultasse, al momento del frazionamento e del trasferimento, di dimensione sufficiente in relazione alla SLP, nonché alla superficie coperta, consentiti dagli indici fondiari.

### 1.6. Modalità attuative

Le previsioni del piano di governo del territorio si possono attuare attraverso il ricorso ad uno dei seguenti strumenti, specificato puntualmente all'interno degli atti del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi:

- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Pianificazione attuativa.

L'intervento edilizio diretto può avvenire tramite la presentazione di un permesso di costruire, di denuncia di inizio attività, di una segnalazione certificata di inizio attività o di una comunicazione di inizio lavori, a seconda dell'intervento da realizzare e del tipo di intervento assentibile in base alle vigenti disposizioni di legge (Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e Ln. 241/1990)

I permessi di costruire convenzionati (PdCC) sono soggetti, oltre che all'iter ordinario per il rilascio del



permesso di costruire, all'approvazione di una convenzione da parte della Giunta Municipale che regola e definisce in modo inequivocabile gli accordi intercorsi fra la parte pubblica e la parte privata.

Gli atti di pianificazione attuativa sono adottati e approvati dal Consiglio comunale, secondo le disposizioni previste all'interno della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii – art. 14 “Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi”.

#### **1.7. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Piano regionale Agricolo Sud Milano**

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.



## 2. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI GENERALI

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche delle opere eseguibili all'interno degli Ambiti di Trasformazione e della Città Consolidata, è opportuno definire i parametri urbanistici utilizzati.

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, regolano l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica degli Ambiti di Trasformazione e dei tessuti contenuti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

### St = Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate all'edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e l'urbanizzazione secondaria, da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

### Sf = Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

### Sc = Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP. **Sono compresi nel calcolo della Superficie Coperta i serbatoi con dimensioni pari o maggiori di mq. 10 ed altezza di mt. 3.**

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati. Qualora detta sporgenza risultasse maggiore di 150 cm, la parte eccedente verrà conteggiata nel calcolo della superficie coperta.
- b) i seguenti vani e locali:
  - i volumi tecnici;
  - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione, fino ad un massimo di superficie di 10,00 mq;
  - i locali destinati al ricovero delle autovetture emergenti non più di mt 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
  - i pergolati, i gazebo non strutturali, le casette di legno o prefabbricate per il ricovero di attrezzi fino ad una superficie massima di 4,00 mq ed un'altezza massima di 2,50 m calcolata all'estradosso dell'edificio;



- le tettoie poste nella città consolidata prevalentemente produttiva che si collocano in aderenza all'immobile principale, per una superficie massima di 25 mq.
- le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione.

#### SLP = Superficie lorda complessiva di pavimento

È la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte insistenti sul lotto. **Sono compresi nel calcolo della Superficie lorda complessiva di pavimento i serbatoi con dimensioni pari o maggiori di mq. 10 ed altezza di mt. 3.**

Non vanno computati nella SLP:

- gli spazi adibiti al ricovero di autovetture a servizio del fabbricato e i relativi corselli;
- i sottotetti con altezza media ponderale inferiore a 1,90 mt e con un rapporto aereo illuminato inferiore o pari a 1/16. Per non essere conteggiato nella SLP, il sottotetto deve verificare contemporaneamente i due requisiti enunciati;
- la superficie, determinata al lordo delle murature perimetrali, delle cantine e relativi percorsi d'accesso, gli spazi accessori e di servizio ricavati nei piani interrati nei casi di Hmax interna  $\leq 2,50$  mt. e per la porzione non eccedente il 50% della SLP. Tutti gli spazi, accessori e di servizio ricavati nei piani interrati e non conteggiati ai fini della SLP, verranno comunque computati ai fini della determinazione del volume virtuale per l'applicazione dei contributi concessori e, nel caso di destinazione accessoria alla residenza, abbattuti del 50%.
- gli spazi degli immondezzai, dei locali caldaia e dei locali contatori;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi;
- i portici, i loggiati, i pergolati, i gazebo non strutturali, le casette di legno o prefabbricate per il ricovero di attrezzi fino ad una superficie massima di 4,00 mq ed un'altezza massima di 2,50 m calcolata all'estradosso dell'edificio;
- i volumi tecnici e gli impianti tecnologici;
- i vani scala, i vani ascensore degli edifici;
- i locali ad uso comune con un'altezza massima di 2,10 mt e con una superficie massima realizzabile che non superi il 10% della SLP.
- pianerottolo di distribuzione fino a 1,50 mt. di larghezza

Nel conteggio della SLP totale è esclusa la SLP derivante dall'applicazione della Lr. 28 dicembre 2007 - n° 33, art. 1 – ter: *“I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (SLP) dei volumi e dei*



rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate". Pertanto tali superfici che vengono scomutate si sommano rispetto a quelle determinate dagli indici del PGT.

La SLP, sia negli Ambiti di Trasformazione che nella città consolidata, non può essere trasferita, tranne nei casi espressamente indicati nelle schede d'ambito del Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

#### V = Volume virtuale della costruzione

È la cubatura virtuale lorda totale compresa nella superficie esterna delle pareti; viene calcolata come prodotto della SLP dell'edificio per un'altezza virtuale di m 3,00 o se l'altezza media interna è superiore a 3,00 mt., per un'altezza di 4,50 mt.

#### Vg = Volume geometrico della costruzione

È il volume, misurato in mc, determinato dalla superficie esterna delle murature e/o strutture perimetrali, moltiplicate per l'altezza (H) reale dell'edificio. Non si computano nel calcolo i volumi tecnici.

#### Vt = Volume Tecnico

Per volumi tecnici si intendono i volumi che sporgono dal volume dell'edificio quali scale esterne aperte, prosecuzioni di vani scala per accesso alla copertura, vani extracorsa di ascensori, comignoli, strutture orizzontali aggettanti aperte quali sporti di gronda, balconi e simili. Si considerano volumi tecnici anche i rivestimenti esterni delle murature perimetrali per contenimento energetico, qualora riguardanti interventi su edifici esistenti. **Non sono considerati volumi tecnici i serbatoi con dimensioni pari o maggiori di mq. 10 ed altezza di mt. 3.**

#### Rcf = Rapporto di copertura fondiario (%)

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

#### Rct = Rapporto di copertura territoriale (%)

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie territoriale St.

#### Ut = Utilizzazione territoriale

L'utilizzazione territoriale genera diritti edificatori. Si calcola dividendo la SLP per la superficie territoriale, è espressa in mq/mq.

#### Uf = Utilizzazione fondiaria

L'utilizzazione fondiaria genera diritti edificatori. Si calcola dividendo la SLP per la superficie fondiaria, è espressa in mq/mq.

#### Unità abitativa

Nel territorio comunale, gli alloggi di nuova formazione, compresi quelli derivanti da frazionamento di unità esistenti, devono soddisfare le caratteristiche salienti dell'unità abitativa. Per unità abitativa si intende un'unità elementare con superficie utile di minimo 35 mq.

Per superficie utile si intende quella definita all'interno della tabella ministeriale per il calcolo del costo di



costruzione (DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI- G. U. N. 146 DEL 31.05.1977 ).

### Posto auto

Le dimensioni minime di un posto auto sono le seguenti: 2,5 mt \* 5 mt per un'area complessiva del posto auto pari a 12 mq.

### SPP = Spazi di parcheggio privati

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e, qualora sia possibile, nel risanamento di edifici esistenti a carattere residenziale devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) quantificati nella misura di un posto auto coperto per ogni unità abitativa e nella misura di un posto auto scoperto per ogni unità abitativa, a disposizione dei proprietari delle unità abitative, fatta salva la normativa nazionale e regionale che regola gli spazi di parcheggio privati. Sui frazionamenti delle unità abitative dovrà essere rispettata almeno un posto di proprietà per ogni nuova unità abitativa.

Si possono costruire boxes interrati pubblici e privati su aree destinate a cortili, previa presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Nella città consolidata prevalentemente produttiva (tabella 1.3, 1.4 delle destinazioni d'uso ammesse), artigianale (tabella 1.2 delle destinazioni d'uso ammesse), e dei beni e dei servizi (tabella 1.5, 1.6 e 1.7 delle destinazioni d'uso ammesse), nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, gli spazi di parcheggio privato saranno pari a 1/10 della volume, considerando come altezza virtuale il valore di 4,50 mt. **Per le attività di logistica ed autotrasporti la quota di spazi di parcheggio privati dovrà essere maggiorata del 5%. In tali aree dovranno inoltre essere previsti spazi di ristoro e bagni di servizio, sempre aperti e facilmente accessibili.**

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Nel momento in cui verifichi, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso **al costo determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale** la monetizzazione può essere concessa previo parere vincolante della competente commissione comunale.

### ASP = Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile attribuita dagli strumenti urbanistici, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti, devono essere sistemati a verde. Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto definitivo della sistemazione degli spazi scoperti che dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, nonché il rispetto delle distanze delle alberature dall'impiantistica interrata. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e articolati per masse arboree, comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.



Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni prevalentemente residenziali devono essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate. Di norma la piantumazione d'alto fusto non deve essere inferiore ad un albero ogni 80 mq di superficie scoperta e l'area sistemata a verde (superficie scoperta) (esclusi giardini pensili, sistemazioni sulle coperture di box e simili e parcheggi in green block) devono essere pari ad almeno un quarto della superficie fondiaria del lotto. Le aree scoperte di pertinenza nei tessuti della città prevalentemente produttivi (tabella 1.3, 1.4 delle destinazioni d'uso ammesse), artigianali (tabella 1.2 delle destinazioni d'uso ammesse) e dei beni e dei servizi (tabella 1.5, 1.6 e 1.7 delle destinazioni d'uso ammesse), sono pari al 20% della Superficie Fondiaria e devono essere piantumate in misura pari ad almeno un albero d'alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta. In tutte le zone non è consentito, se non previa autorizzazione comunale, l'abbattimento di alberature d'alto fusto esistenti.

### **Sostituzioni di alberi abbattuti**

Gli alberi d'alto fusto abbattuti devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti all'interno dell'area di pertinenza delle piante eliminate e comunque secondo le prescrizioni indicate nella relativa autorizzazione, entro e non oltre 6 mesi dalla data di abbattimento dell'esemplare da eliminare.

Le alberature messe a dimora in sostituzione di quelle abbattute sono comunque salvaguardate per tutto il tempo necessario al raggiungimento delle dimensioni minime di tutela.

Gli esemplari sostitutivi potranno essere messi a dimora nell'area di pertinenza delle piante abbattute purché siano disponibili gli spazi e sia possibile il rispetto delle distanze dai confini, da edifici e manufatti, da utenze aeree, da utenze sotterranee e da solai e/o manufatti interrati.

Nel caso in cui non sia possibile procedere al reintegro della pianta abbattuta vi possono essere due possibilità:

- corrispondere all'amministrazione comunale una quota finanziaria pari al valore degli elementi arborei abbattuti, in modo che l'amministrazione possa utilizzare tale somma per l'acquisto di alberi da piantare in località puntualmente individuate (sia su vie che in aree di proprietà comunale);
- piantumazione, in aree puntualmente individuate dall'amministrazione comunale, di un numero di elementi arborei pari a quelli abbattuti.

Nel caso di inottemperanza o impossibilità di procedere al reintegro l'area di pertinenza nella quale insisteva l'alberatura abbattuta rimane inedificabile a tutti gli effetti.

### **Aree per servizi**

Gli Ambiti di Trasformazione, i cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e gli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che modifichino il bisogno di servizi e/o il numero di utenti e persone insediate (aumento del carico urbanistico), devono destinare aree per servizi pubblici.

La dotazione di servizi è stabilita in quota minima a secondo della destinazione d'uso, da reperire in loco o



monetizzare (fatta salva specifica indicazione prevista nelle presenti norme), così definita:

- 26,5 mq/ab per gli interventi residenziali (1 abitante teorico = 35 mq di SLP);
- Il 40% della superficie coperta per gli interventi industriali;
- Il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1500 mq;
- Il 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- Il 100% della SLP per gli interventi direzionali e ricettive.

Il calcolo viene effettuato sulla destinazione d'uso prevalente. Nel caso di mix funzionale, la quota di standard viene calcolata in base alla percentuale di funzione insediata ammessa nelle schede d'ambito.

Nella città consolidata prevalentemente residenziale attuabile con intervento edilizio diretto è obbligo dotarsi di un posto auto per ogni unità abitativa da adibire ad uso pubblico nel momento in cui si superino le due unità abitative che potrà essere computato all'interno della dotazione di aree a standard richieste. Nel momento in cui si verifici, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso **al costo determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale**: la monetizzazione può essere concessa previo parere vincolante della competente commissione comunale.

All'interno della città storica e consolidata nel caso di impossibilità di reperire i servizi gli stessi potranno essere anche parzialmente o totalmente monetizzati **al costo determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale** e/o reperiti nel raggio di 500 mt. su aree di proprietà e non aventi già destinazione d'uso a servizio esistente. Potranno essere proposte all'amministrazione comunale aree in progetto, previste all'interno del piano dei servizi.

I cambi di destinazione d'uso fra funzioni ammesse nei singoli tessuti della città soggetta a Piano delle Regole comporta la verifica della dotazione delle aree a servizi, a seconda della funzione che si va ad insediare rispetto a quella insediata. Pertanto, il progettista che presenta un progetto per cambio di destinazione d'uso dovrà produrre un elaborato grafico-analitico nel quale evidenzi la dotazione attuale di servizi. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettano tre possibilità:

- Reperimento in loco della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- Reperimento nel raggio di 500 mt della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
  - Richiesta di monetizzazione totale o parziale all'amministrazione comunale. Il valore unitario da utilizzare è **determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale**.

Le aree a servizi da reperire derivanti dal cambio di destinazione d'uso non possono essere già aree a servizi pubblici esistenti o aree asservite ad uso pubblico.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale si dovrà prevedere l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio, che è subordinata alla verifica dei vincoli

di natura urbanistica come di seguito specificati.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica.

#### Esercizi di vicinato

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti, è stabilita nella misura del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

#### Medie strutture di vendita

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita, saranno consentite solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a m<sup>2</sup> 150,00 di SLP, con opere o senza opere, questi ultimi riguardanti esclusivamente sedi di esercizi commerciali, comportano la verifica dell'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità del reperimento di eventuali aree per servizi aggiuntive, effettuata caso per caso, tenendo conto:

- delle precedenti modifiche d'uso che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- delle costruzioni di aree per servizi che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- della dotazione nella zona di spazi per i servizi;
- della necessità di spazi per servizi correlati all'affluenza veicolare presunta della nuova destinazione d'uso dell'area o dell'edificio, rispetto alla destinazione in essere.

#### Grandi Strutture di Vendita

Per le Grandi strutture di Vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubblico e di uso pubblico, ai sensi dell'articolo 150 comma 5 L.r. 6/2010, è stabilita nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

L'apertura e la modificazione di una grande struttura di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 6/2010.

Per gli elementi di carattere procedurale si rimanda alla D.G.R. 1193/2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita".

#### Superfici di vendita di merci ingombranti

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobili, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili



alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998. (D.G.R. 1193/2013). Per tali insediamenti dovrà essere prevista una dotazione di aree per servizi pari al 40% della superficie coperta;

### Recinzioni

Lungo gli spazi pubblici (o privati aperti al pubblico) tutti i lotti potranno essere delimitati con recinzioni. Le recinzioni dovranno essere di altezza non superiore a mt. 2,25 costituita da struttura aperta (rete metallica, inferriata) a partire dall'altezza massima di mt. 0,70 dal marciapiede.

Le recinzioni di tipo aperto risvolteranno anche verso i confini con le aree di proprietà di terzi per una lunghezza di risvolto pari all'arretramento del fabbricato dal ciglio stradale (distanza minima dalla strade).

In corrispondenza di incroci, innesti o rilevamenti e deviazioni stradali, le recinzioni dovranno essere arretrate in modo da determinare uno smusso di m. 3 x 3.

### Hmax = Altezza massima degli edifici

E' la massima distanza, misurata lungo il prospetto esterno degli edifici, tra il piano di campagna ed il piano di copertura, dove:

- massima distanza: misura massima del segmento congiungente i due piani;
- prospetto esterno: superficie del poligono esterno di delimitazione in elevazione di un edificio, definito in proiezione ortogonale sul piano verticale;
- piano di campagna: piano stradale antistante il prospetto di riferimento, misurata al lordo del marciapiede. In caso di assenza di marciapiede si considera la quota strada aumentata di cm 15. In caso di differenza di quota tra la strada ed il terreno naturale della superficie di pertinenza dell'edificio, superiore a m 1,00, si considera quale piano di campagna la quota media naturale del terreno;
- piano di copertura negli edifici con copertura piana o pseudo-piana: piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio che determina la chiusura superiore dell'edificio, intesa come la superficie di separazione tra gli spazi interni dell'edificio e lo spazio esterno soprastante, ed esposto agli agenti atmosferici. Nel caso di solai a quote diverse, si considera quello avente la quota più elevata;
- piano di copertura negli edifici con copertura a falda: piano orizzontale passante per la linea d'imposta della copertura, determinata dall'intersezione tra l'intradosso della falda di copertura ed il prospetto. Nel caso di falda con linea d'imposta a quote diverse, si considera la quota di imposta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento. Nel caso l'inclinazione delle falde sia > al 50% l'altezza viene misurata considerando l'altezza media virtuale all'intradosso del solaio inclinato.



- piano di copertura negli edifici con copertura a volta: piano orizzontale passante per la linea d'imposta dell'arco di volta, determinata dall'intersezione della retta orizzontale passante per la superficie superiore dei sostegni degli archi di volta ed il prospetto. Nel caso di volte con linee d'imposta a quote diverse si considera la quota d'imposta della volta più elevata. Nel caso in cui il piano sottotetto risulti interessato da orizzontamenti, si considera quale piano di copertura il piano orizzontale passante per l'intradosso di tale orizzontamento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici a servizio degli edifici, purchè non costituiscano spazi altrimenti utilizzabili.

Non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima, compatibilmente al rispetto delle esigenze ambientali e paesaggistiche, i manufatti tecnici quali tralicci di elettrodotti, serbatoi idrici, torri per telecomunicazioni, torri di raffreddamento e ciminiere, pennoni e campanili.

- Per quanto riguarda gli edifici industriali l'altezza massima s'intende misurata al limite esterno più alto della parete di delimitazione perimetrale esterna, sia essa costituita da pannelli prefabbricati o realizzata in opera, ciò indipendentemente dall'altezza interna del manufatto; nel caso di strutture edilizie con tipologia costruttiva della copertura più alta del coronamento esterno si applica il calcolo dell'altezza come prescritto per le altre zone omogenee.

#### **Ds = Distanza minima dalle strade**

Si determina misurando la distanza dell'opera edilizia dal ciglio strada, così come definito dall'art. 2 del D.M. 14/04/1968. Devono essere sempre rispettati i disposti di cui al D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e D.L. 30 aprile 1992 n. 285.

#### **De = Distanza minima tra fabbricati**

È La misura corrispondente all'altezza del fabbricato prospettante più alto, con minimo di mt. 10,00 misurata perpendicolarmente ai lati interessati. La distanza minima deve essere rispettata anche tra vari edifici della stessa proprietà.

Le disposizioni dei commi precedenti non si applicano:

- nel caso di boxes, se non superano l'altezza all'estradosso di mt 2,50, possono essere costruiti:
  - a confine;
  - a confine con aree di uso pubblico arretrati dal confine di almeno 3,00 mt affinché l'area tra il box e lo spazio pubblico venga debitamente piantumata;
  - in aderenza a edifici della stessa proprietà o in prossimità della stessa con una distanza minima di 2,50 mt;
- nel caso di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche che possono prevedere distanze inferiori;
- nel caso che tra edifici esistenti, siano interposte strade pubbliche.

All'interno della città storica e della città consolidata vengono mantenute le distanze esistenti.



### Dc = Distanza minima degli edifici dai confini

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, nel punto più vicino. Salvo diversa indicazione, specificatamente prevista dalle norme delle zone tessuto, la distanza minima dai confini è pari a 1/2 dell'altezza dei fabbricati interessati, con minimo di m 5,00. Nel caso di edifici aventi altezza maggiore di mt. 10, la distanza del nuovo edificio dal confine dovrà essere pari o maggiore dell'altezza dello stesso meno 5,00 mt. Costruzioni a confine sono ammesse nel caso di stipula di convenzione tra proprietari confinanti per costruire in aderenza, è altresì ammessa l'edificazione a confine in caso di preesistente costruzione confinante con l'area interessata. Sono pure ammesse distanze inferiori in caso di stipula di convenzione fra privati che preveda che al minor arretramento dell'uno corrisponda un maggior arretramento dell'altro. Deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 n. 1444 del 12.4.1968. Nei tessuti della città consolidata e nelle fedeli ricostruzioni, vengono confermate le distanze preesistenti.

### Locali per immondezze

Negli Ambiti di Trasformazione, nei cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e negli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino le 3 unità abitative, è obbligatorio dotarsi di apposito locale immondezze con una superficie minima di 9 mq.

### Abitante teorico

Il calcolo dell'abitante teorico viene effettuato dividendo la SLP per 35 mq/ab.

### Aggiornamento di tutti i parametri economici contenuti nelle presenti norme

Tutti i valori economici contenuti nel presente documento, dovranno essere aggiornati ogni tre anni attraverso apposita delibera di giunta comunale.



### 3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali: all'interno delle stesse si sono poi previste una serie di articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche. Sono di riferimento sia per il Documento che per il Piano delle Regole. All'interno delle schede d'Ambito del Documento di Piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate all'interno del Piano Attuativo.

**Tabella 1: Destinazioni d'uso**

<b>1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI</b>		
Destinazioni principale:	R1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Bed and breakfast
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.2. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO</b>		
Destinazioni principale:	AS	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: - artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, meccanici, elettrauto); - laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		- uffici amministrativi connessi alle attività - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>Prescrizioni particolari:</b> All'interno delle destinazioni d'uso delle attività artigianali di servizio vengono escluse le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.		
<b>1.3. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI</b>		
Destinazioni principale:	PA1	Artigianato produttivo
	PA2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		-magazzini -uffici -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio produttivo di dimensioni pari o superiori a m <sup>2</sup> 150 di SLP, legata da vincolo di pertinenzialità. -spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>Prescrizioni particolari:</b> All'interno delle destinazioni d'uso delle attività artigianali di servizio le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994 saranno sottoposte a presentazione di convenzione ambientale.		
<b>1.4. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI</b>		
Destinazioni principale:	PI1	Industria
	PI2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		-magazzini -uffici -nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio



Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		legata da vincolo di pertinenzialità -spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP Tutti gli accessori
<b>Prescrizioni particolari:</b> All'interno delle destinazioni d'uso delle attività artigianali di servizio le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994 saranno sottoposte a presentazione di convenzione ambientale.		
<b><u>1.5. ATTIVITÀ COMMERCIALI</u></b>		
Destinazioni principale:	V MS	esercizi di vicinato Medie strutture di vendita fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b><u>1.6. ATTIVITÀ DIREZIONALI</u></b>		
Destinazioni principale:	D1 D2 D3	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,) Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b><u>1.7. ATTIVITÀ RICETTIVE</u></b>		
Destinazioni principale:	RT1 RT2 RT3	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo, sala congressi Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, sale di ritrovo, sale gioco (con i limiti previsti dal Regolamento per l'apertura e gestione di sale giochi approvato con deliberazione di C.C. n. 34 del 28.09.2010), palestre, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b><u>1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI</u></b>		
Destinazioni principale:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati



		- esercizi di vicinato; - autolavaggi; - parcheggi privati per mezzi pesanti (>3.5 tonnellate) - ecc.
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE</b>		
Destinazioni principale:	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A2	Infrastrutture agricole: 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
	A3	Allevamenti di animali
	A4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici, agriturismi se consentiti dalla normativa regionale
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE</b>		
Destinazioni principale:	AE	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		-uffici e piccoli depositi connessi alle attività -servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.11. ACCESSORI</b>		
Destinazioni principale:	AC1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, terrazze e porticati
	AC2	Autorimesse per le vetture e simili
<p>Il consiglio comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dalle schede d'ambito del documento di piano e dal piano delle regole e servizi, ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante. Il progetto dovrà avere apposita convenzione approvata in consiglio comunale.</p> <p>Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.</p> <p><b><u>E' vietato su tutto il territorio comunale l'insediamento di nuove attività di logistica</u></b>  <b><u>Le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del presente PGT vengono riconfermate previa opportuna verifica dell'Ufficio Tecnico dell'effettiva destinazione d'uso insediata. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione tali destinazioni d'uso potranno essere riconfermate</u></b> (es. l'accertata presenza di una destinazione d'uso logistica alla data di adozione del vigente PGT in un ambito produttivo può essere mantenuta anche se tale destinazione non è ammessa dalla norma d'ambito. Nel caso di demolizione e ricostruzione di tale immobile a destinazione d'uso logistica la stessa potrà essere riconfermata anche nel caso in cui l'attuale normativa d'ambito non lo consenta).</p> <p>L'insediamento di destinazioni compatibili e complementari fino ad un massimo del 25% della SLP complessiva comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per la Destinazione compatibile e complementare (es. in insediamento produttivo gli uffici o laboratori oltre il 25% della SLP complessiva corrispondono gli oneri della destinazione direzionale).</p>		



Comune di Liscate



Comune di Liscate

## **AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RAPPORTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO**



## INDICE

### 1.AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### 2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CONTENUTI DELLE SCHEDE

### 3. AREE PER SERVIZI E STANDARD STRATEGICI

### 4. MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALI

### 5. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI GENERALI

### 6. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

### 7. LE SCHEDE PREMIALI

Tema 1 – Qualità energetica dell'edificio

Tema 2 – Gli impianti energetici degli edifici

Tema 3 – Progettare con l'acqua

Tema 4 – La qualità dell'abitare

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

AR1a.1 – Via della Resistenza

AR1a.2 – Via della Resistenza

AP1 – Via San Paolo della Croce

AP2 – Via Verona

AP3a – Via Achille Grandi

### 8. QUANTIFICAZIONE DI PIANO

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RAPPORTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione definendone gli indici e i parametri in linea di massima, allo scopo di garantire la possibilità di valutare le aree interessate in riferimento al contesto territoriale in cui si relazionano.

Gli ambiti considerati sono tutti quegli previsti dal PGT precedente, e non attuati.

Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio, già edificate e/o non edificate, in cui sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione.

Gli Ambiti di Trasformazione sono quelle aree, sia esse di espansione che di trasformazione/riqualificazione urbana, aventi contenuti e funzioni che rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici.

Sono cioè quegli ambiti che rivestono un carattere “strategico” nell’attuazione delle politiche di piano e che svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal PGT.

Attraverso gli Ambiti di Trasformazione, oltre che quote di funzioni private, si perseguono interessi pubblici previsti nel Piano dei Servizi (infrastrutture, opere pubbliche, edilizia sociale, servizi, ecc.) o nelle varie politiche e obiettivi previste nel Documento di Piano.

Ogni singolo Ambito di Trasformazione può ritrovare al suo interno tutti o alcuni degli obiettivi ed interessi pubblici, in funzione della priorità attribuita dal PGT per quell’intervento.

Il **perimetro** degli Ambiti di Trasformazione, individuato nel Documento di Piano, ha solo valore indicativo e vale come perimetro di riferimento, quindi non è vincolante in quanto si rimanda al rilievo strumentale dell’Ambito di Trasformazione. A seguito del rilievo diretto strumentale degli ambiti di trasformazione si possono prospettare due scenari:

1. Il primo è relativo ad una divergenza di superficie territoriale compresa fra il - 10% e il + 10% della superficie territoriale individuata all’interno delle schede d’ambito del Documento di Piano (parametro St): in questo caso si procederà alla rettifica dello stesso senza sottoporre l’ambito a procedura di VAS;
2. Il secondo è relativo ad una modifica di Superficie territoriale maggiore rispetto a quanto indicato al punto 1: in questo caso si procederà con la ripermimetrazione dello stesso sottoponendolo a procedura di VAS (verifica di assoggettabilità).

Verranno fissati in via definitiva nei piani attuativi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di piano, gli indici urbanistici – edilizi necessari per l’attuazione delle previsioni dello stesso. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La **superficie territoriale** individuata nelle schede d’ambito è indicativa e dovrà essere verificata con rilievo strumentale puntuale sull’ambito oggetto di trasformazione. La superficie lorda di pavimento edificabile deriva dalla moltiplicazione dell’indice di utilizzazione territoriale per la superficie territoriale identificata



all'interno delle schede d'ambito. Pertanto, il conteggio della SLP generata dagli Ambiti di Trasformazione è determinato dalla moltiplicazione dell'indice territoriale previsto per la superficie territoriale presente nelle singole schede di riferimento. Il rilievo puntuale della superficie territoriale serve, quindi, per una maggior definizione dei confini e del perimetro dell'ambito e non è utilizzato per la definizione della SLP realizzabile.

Ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e) della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., *“il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone gli indici urbanistico – edilizi necessari all’attuazione delle previsioni dello stesso. Spetta comunque, così come previsto dall’art. 12, comma 3, ai piani attuativi comunali fissare gli indici urbanistico – edilizi in via definitiva e in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano”*.

I **piani attuativi** potranno essere attuati o sull'intero ambito o per sub ambiti d'intervento. Il primo sub ambito d'intervento che avvia il procedimento d'attuazione è tenuto, comunque, a presentare un progetto d'insieme che dimostri la funzionalità, la sostenibilità e la compatibilità ambientale dell'intero ambito.

Il **sub ambito d'intervento** è una porzione dell'intera superficie territoriale dell'ambito oggetto di trasformazione, contenente le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi necessari per la sua attuazione che può essere realizzato in maniera autonoma rispetto all'intero Ambito di Trasformazione. Il sub ambito deve essere autorizzato con un atto di indirizzo da parte della Giunta Comunale. Il primo sub-ambito è subordinato alla presentazione di un planivolumetrico generale dell'Ambito di Trasformazione, sottoscritto da parte di tutti i proprietari dell'AT.

I **permessi di costruire convenzionati (PdCC)** previsti all'interno delle modalità d'intervento dei diversi ambiti della città da trasformare (schede d'ambito del Documento di Piano) e da consolidare e conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono soggetti, oltre che all'iter ordinario per il rilascio del permesso di costruire, all'approvazione di una convenzione da parte della Giunta Municipale che regola gli accordi intercorsi fra la parte pubblica e la parte privata.

All'interno del piano delle regole, gli ambiti di trasformazione risultano inedificabili fino all'approvazione del piano attuativo e/o convenzionato. Gli ambiti di trasformazione che contengono edifici potranno fino all'approvazione dello strumento attuativo effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La tavola strategica generale “DPs1\_0” e le tavole L\_1, L\_1.A, L\_2, L\_2.A, L\_2.B, L\_2.C, L\_2.D, L\_3, L\_3.A, L\_4, L\_4.A non sono vincolanti e prescrittive sul regime giuridico dei suoli. Esse rappresentano delle immagini e degli scenari di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio consentendo l'individuazione delle politiche generali afferenti al sistema ambientale, insediativo ed infrastrutturale. Infatti, la Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. Individua il Documento di Piano come documento delle scelte e delle strategie territoriali che non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.



## AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CONTENUTI DELLE SCHEDE

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., disciplina gli Ambiti di Trasformazione e identifica i corrispondenti criteri d'intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico/monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica; inoltre, ai sensi dell'art. 12 della medesima Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., connette direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti di Trasformazione alla loro modalità di attuazione attraverso la pianificazione attuativa comunale.

Tenendo conto delle *“Modalità per la pianificazione Comunale”*<sup>1</sup> emanate da Regione Lombardia, le schede degli Ambiti di Trasformazione devono contenere almeno i seguenti aspetti:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l'azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni Ambito di Trasformazione in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

E' inoltre opportuno che in sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione si preveda:

- i) alla più dettagliata perimetrazione alla scala adeguata;
- ii) al rispetto dei criteri specificati all'interno del Documento di Piano e nelle schede descrittive/prescrittive per gli ambiti soggetti a trasformazione;
- iii) alla puntuale individuazione delle aree di concentrazione volumetrica;
- iv) alla cessione gratuita al Comune delle aree per servizi, nella misura minima stabilita nelle schede descrittive/prescrittive allegate per gli ambiti soggetti a trasformazione.

---

<sup>1</sup> Modalità emesse dalla “Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana” di Regione Lombardia (D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005)



## AREE PER SERVIZI E STANDARD STRATEGICI

Le aree per servizi, salvo l'entità prevista dalla legge, vengono calcolate sulla funzione prevalente insediabile nell'ambito. In fase di pianificazione attuativa, nel momento in cui vengono individuate le funzioni insediate, si provvederà al calcolo dello stesso secondo le quantità individuate per singola funzione, specificate nelle schede d'ambito.

Il valore unitario da utilizzare per la monetizzazione delle aree per servizi negli Ambiti di Trasformazione è **determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale**. La quantità di aree per servizi monetizzabile viene valutata di volta in volta dall'amministrazione comunale in base alle esigenze di reperimento delle stesse.

Al fine di migliorare sensibilmente l'abitabilità, dei cittadini, nel comune di Liscate è stato istituito uno standard strategico a cui devono concorrere tutti gli ambiti di trasformazione. Lo standard strategico verrà utilizzato per il recupero del centro storico e della sua viabilità, per progetti di ripristino o miglioramento ambientale.

Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del 20% del contributo di costruzione (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

6,25% del contributo viene utilizzato per progetti nel centro storico;

5% del contributo viene utilizzato per ripristino o miglioramento ambientale;

6,25% del contributo viene utilizzato dall'amministrazione comunale per progetti ed interventi che di volta in volta si renderanno necessari per migliorare l'abitabilità di Liscate;

2,5% del contributo a destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Tale valore viene previsto tra 1% e il 5% dalla Lr. 12/2005.

## MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALI

Ai sensi delle strategie presenti dal Documento di Piano (L\_2.D, L\_2.C) e col fine di migliorare la qualità dell'edificio, il risparmio energetico, sono individuati dei procedimenti di incentivazione premiale per chi attua le trasformazioni previste rispettando alcuni parametri di sostenibilità e di buona costruzione.

Sono state individuate alcune aree di valutazione, ovvero area di progettazione, a cui si riferiscono i requisiti di ogni singola scheda di valutazione.

Le schede sono:

SCHEDA S1.1 CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

SCHEDA S2.1 SISTEMI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DI ENERGIA

SCHEDA S2.2 IMPLEMENTAZIONE DEL SOLARE TERMICO

SCHEDA S2.3 IMPLEMENTAZIONE DEL SOLARE FOTOVOLTAICO

SCHEDA S3.1 RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE

SCHEDA S3.2 LIMITARE LE SUPERFICI IMPERMEABILI

SCHEDA S3.3 INCENTIVARE LA FITODEPURAZIONE

SCHEDA S4.1 SOCIAL HOUSING

Per ogni scheda è stata individuata una scala di prestazione con attribuzione di punteggio in base alle scelte progettuali che vengono effettuate. La scala riferimento per ogni punteggio è prevalentemente quantitativa e quindi facilmente misurabile, in alcuni temi si è reso necessario adottare una scala di tipo qualitativo, la quale associa diversi punteggi alle soluzioni progettuali adottate.



## LE SCHEDE PREMIALI

### TEMA 1

#### QUALITA' ENERGETICA DELL'EDIFICIO

##### SCHEDA S1.1

#### CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

##### Strategie di riferimento

Al fine di contenere il consumo di energia primaria per il riscaldamento degli ambienti è opportuno progettare in maniera globale l'intervento edilizio tenendo conto fin dall'inizio degli obiettivi da raggiungere rispetto alla climatizzazione invernale.

Il primo passo è quello di adottare una forma compatta dell'edificio, evitando irregolarità dell'involucro come angoli, sporgenze, rientranze, etc. in modo da contenere la superficie disperdente: quanto minore sarà il rapporto Superficie/Volume tanto più si ridurranno le dispersioni. Per superficie S si intende la superficie espressa in metri quadri che delimita verso l'esterno (ovvero verso ambienti non dotati di impianto di riscaldamento) il volume riscaldato V; per volume V si intende il volume lordo espresso in metri cubi delle parti di edificio riscaldate, definito dalle superfici che lo delimitano.

In secondo luogo è importante isolare adeguatamente l'involucro edilizio per limitare le perdite di calore per dispersione e sfruttare il più possibile l'energia solare. Gli elementi strutturali su cui bisogna intervenire sono:

- serramenti (con riferimento all'intero sistema formato da telaio e vetro);
- pareti esterne;
- pareti e solette verso altre unità abitative;
- basamenti sul terreno e cantine;
- coperture.

Deve essere in ogni caso definita una strategia complessiva di isolamento termico che comprenda oltre agli elementi sopra elencati anche i sottofinestra (che devono avere le stesse caratteristiche prestazionali delle pareti esterne) e i balconi e gli aggetti rispetto alla sagoma esterna dell'edificio (che devono essere termicamente isolati rispetto all'involucro edilizio o da esso strutturalmente separati e indipendenti). E' importante la scelta del materiale isolante, il relativo spessore, e le sue caratteristiche di conduttività termica, permeabilità al vapore e compatibilità ambientale (in termini di emissioni di prodotti volatili e fibre, possibilità di smaltimento, ecc.); in tal senso si raccomanda l'impiego di isolanti costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili come ad esempio la fibra di legno, il sughero, la fibra di cellulosa, il lino, la lana di pecora, il legno-cemento.

Per quanto riguarda i componenti vetrati è raccomandabile impiegare vetrate isolanti, se possibile basso-emissive, utilizzare telai in metallo con taglio termico, in PVC, in legno ed isolare termicamente il cassonetto porta-avvolgibile.

Anche le coperture devono essere adeguatamente isolate, per evitare l'eccessivo raffreddamento dei locali sottostanti, considerando che queste sono la parte più esposta dell'edificio ai venti freddi invernali e agli agenti atmosferici.

SCALA DI PRESTAZIONE		PUNTEGGIO
Edifici in classe C tra 51-70 Kwh/mq annuo = 5,1-7 litri gasolio/mq annuo	0	
Edifici in classe B tra 31-50 Kwh/mq annuo = 3,1-5 litri gasolio/mq annuo	1	
Edifici in classe A < 30 Kwh/mq annuo = < 3 litri gasolio/mq annuo	2	



**TEMA 2**  
**GLI IMPIANTI ENERGETICI DEGLI EDIFICI**

**SCHEDA S2.1**  
**SISTEMI CENTRALIZZATI DI PRODUZIONE DI ENERGIA**

**Strategie di riferimento**

La strategia è quella di ridurre gli impianti installati negli edifici di nuova costruzione e in quelli di ristrutturazione con più di una unità abitativa. Gli obiettivi che si attendono sono una diminuzione dei consumi, il risparmio energetico economico e il miglioramento della gestione e manutenzione. Al fine di avere un efficiente impianto centralizzato è opportuno installare sistemi di regolamentazione autonoma e la contabilizzazione individuale per ogni unità abitativa.

<b>SCALA DI PRESTAZIONE</b>		<b>PUNTEGGIO</b>
Impianto di riscaldamento individuale per ogni unità abitativa	<b>0</b>	
Impianto di riscaldamento centralizzato	<b>1</b>	
Impianto di teleriscaldamento da mettere in condivisione con altri ambiti della città consolidata sia residenziale che produttiva	<b>2</b>	



**TEMA 2**  
**GLI IMPIANTI ENERGETICI DEGLI EDIFICI**

**SCHEDA S2.2**  
**IMPLEMENTAZIONE DEL SOLARE TERMICO**

**Strategie di riferimento**

La strategia è quella di promuovere l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici di nuova costruzione. Tramite l'utilizzo degli impianti solari termici possiamo incidere sulla produzione di acqua calda sanitaria. Gli impianti dovranno essere dimensionati per la copertura annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50%.

I pannelli solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli.

In ogni caso la disposizione dei pannelli deve essere il più possibile integrata nella copertura per renderli il meno possibile visibili dal piano stradale sottostante e i serbatoi di accumulo devono essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici privilegiando dunque l'inserimento degli impianti nel contesto architettonico piuttosto che l'ottenimento del massimo rendimento.

<b>SCALA DI PRESTAZIONE</b>		<b>PUNTEGGIO</b>
Assenza di impianti solari termici	<b>0</b>	
Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale	<b>1</b>	
Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 70% del fabbisogno annuale	<b>2</b>	



**TEMA 2**  
**GLI IMPIANTI ENERGETICI DEGLI EDIFICI**

**SCHEDA S2.3**  
**IMPLEMENTAZIONE DEL SOLARE FOTOVOLTAICO**

**Strategie di riferimento**

La strategia è quella di promuovere l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili negli edifici di nuova costruzione. Tramite l'utilizzo degli impianti solari fotovoltaici è possibile trasformare l'irraggiamento solare in energia elettrica.

I pannelli possono essere installati sui tetti o far parte integrante della copertura, è sconsigliata l'alloggiamento a terra. L'orientamento ideale per un impianto è a sud, pur essendo ammesse esposizioni nel quadrante sudest – sudovest prevedendo una leggera perdita di produttività dell'impianto.

I vantaggi economici di un impianto fotovoltaico che usufruisce dell'incentivo conto energia consistono:

- usufruire dell'incentivo statale;
- risparmiare sulla bolletta in base alla quantità di energia prodotta.

<b>SCALA DI PRESTAZIONE</b>		<b>PUNTEGGIO</b>
Assenza di impianti solari fotovoltaici	<b>0</b>	
Predisposizione delle linee elettriche per l'eventuale successiva installazione di pannelli solari fotovoltaici	<b>1</b>	
Realizzazione di impianto solare fotovoltaico per produzione di energia elettrica che sia pari ad almeno 0,2 kW per ciascuna unità abitativa	<b>2</b>	



## TEMA 3 PROGETTARE CON L'ACQUA

### SCHEDA S3.1 RECUPERO DELLE ACQUE PIOVANE

#### Strategie di riferimento

La strategia è quella di promuovere l'accumulo dell'acqua piovana e il successivo recupero. Tale pratica avviene con l'utilizzo di apposite cisterne di raccolta e la realizzazione di una rete di distribuzione.

Dell'acqua recuperata potrà essere esclusivamente usata:

-*Usi esterni*: irrigazione del verde, pulizia cortili e strade, lavaggio delle auto, ecc...

-*Usi interni*: alimentazione flussi WC, alimentazioni di lavatrici, ecc...

Per ridurre i rischi sanitari legati allo stoccaggio delle acque raccolte, gli impianti dovranno essere sottoposti a disinfezione e pulizia con periodicità programmata; dovranno inoltre essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- la cisterna deve essere dimensionata in base all'andamento delle precipitazioni nell'area, ai consumi medi giornalieri, alle superfici di raccolta e alla qualità dell'acqua piovana, evitando sovradimensionamenti che possono essere all'origine del deterioramento delle qualità dell'acqua;
- la cisterna deve essere munita di un'entrata calmata, in modo da non riportare in sospensione eventuale materiale sedimentato sul fondo, e di un sifone di troppo pieno;
- il troppo pieno può essere convogliato direttamente ai collettori recettori, possibilmente tramite una valvola di non ritorno, o ai collettori fognari di acque bianche

la filtrazione può essere ottenuta tramite semplici filtri o tramite veri e propri sistemi di trattamento dipendenti dalla specifiche destinazioni d'uso diverse da quello umano.

#### Metodo di calcolo:

Per il calcolo della quantità di acqua disponibile si fa riferimento alla seguente formula:  **$S \times A \times P \times eff$** , dove:

- **S** (m<sup>2</sup>) è la sommatoria delle superfici captanti e corrisponde alla superficie della proiezione orizzontale (comprese grondaie, superfici captanti pensiline, tettoie eccetera e della parte effettivamente esposta) di tutte le superfici esposte alla pioggia;
- **A** (%) è il coefficiente di deflusso e considera la differenza tra l'entità delle precipitazioni che cade sulle superfici del sistema di raccolta e la quantità d'acqua che effettivamente affluisce verso il sistema di accumulo; dipende da orientamento, pendenza, allineamento e natura della superficie di captazione;
- **P** (mm) è l'altezza delle precipitazioni, variabile per ogni località di un territorio; i dati aggiornati si possono ricavare dagli annuari del Servizio Idrografico del Ministero dell'Ambiente;
- **eff** (%) è l'efficacia del filtro, da valutare in base alle indicazioni fornite dal produttore e riguardanti la frazione del flusso d'acqua effettivamente utilizzabile a valle dell'intercettazione del filtro.

SCALA DI PRESTAZIONE		PUNTEGGIO
Assenza di impianti per il recupero dell'acqua	0	
Rapporto tra quantità di acqua recuperata e quantità di acqua disponibile pari a 0,5	1	
Rapporto tra quantità di acqua recuperata e quantità di acqua disponibile pari a 0,75	1,5	
Rapporto tra quantità di acqua recuperata e quantità di acqua disponibile pari a 1	2	
Predisposizione dell'impianto di distribuzione solo per usi esterni o interni	0	
Predisposiz. dell'impianto di distr. solo per usi esterni e interni	1	



**TEMA 3**  
**PROGETTARE CON L'ACQUA**

**SCHEDA S3.2**  
**LIMITARE LE SUPERFICI IMPERMEABILI**

**Strategie di riferimento**

La strategia è quella di promuovere la permeabilizzazione delle pertinenze degli edifici, aumentando la capacità drenante (collegamento acqua suolo) pur mantenendo la fruizione delle aree esterne.

La progettazione deve tendere ad aumentare la superficie erbosa a discapito delle superfici permeabili, o utilizzare superfici drenanti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno (ai fini del calcolo questa superficie deve essere considerata per il 50%).

<b>SCALA DI PRESTAZIONE</b>		<b>PUNTEGGIO</b>
Presenza di superficie permeabile di pertinenza pari al 25% della superficie fondiaria	<b>0</b>	
Presenza di superficie permeabile di pertinenza compresa tra il 25% e il 30% della superficie fondiaria	<b>0,4</b>	
Presenza di superficie permeabile di pertinenza compresa tra il 30% e il 35% della superficie fondiaria	<b>0,8</b>	
Presenza di superficie permeabile di pertinenza compresa tra il 35% e il 40% della superficie fondiaria	<b>1,2</b>	
Presenza di superficie permeabile di pertinenza compresa tra il 40% e il 45% della superficie fondiaria	<b>1,6</b>	
Presenza di superficie permeabile di pertinenza superiore al 45% della superficie fondiaria	<b>2</b>	



**TEMA 3**  
**PROGETTARE CON L'ACQUA**

**SCHEDA S3.3**  
**INCENTIVARE LA FITODEPURAZIONE**

**Strategie di riferimento**

La strategia è quella di promuovere la fitodepurazione delle acque reflue. Questa tecnica di depurazione dei reflui può essere applicata con successo in tutti quei luoghi dove non è presente la rete fognaria e dove un allacciamento può risultare economicamente e tecnicamente dispendioso, come nelle cascine.

La fitodepurazione tratta le acque reflue in modo naturale, tramite l'ausilio di specie vegetali opportune, senza l'utilizzo di strumenti elettromeccanici o prodotti chimici.

<b>SCALA DI PRESTAZIONE</b>		<b>PUNTEGGIO</b>
Assenza di sistemi di fitodepurazione	<b>0</b>	
Presenza di sistemi di fitodepurazione che trattano almeno il 50% del volume dei reflui prodotti	<b>1</b>	
Presenza di sistemi di fitodepurazione che trattano il 100% del volume dei reflui prodotti	<b>2</b>	



## TEMA 4

## LA QUALITA' DELL'ABITARE

## SCHEMA S4.1

## SOCIAL HOUSING

**Strategie di riferimento**

La strategia è quella di promuovere l'edilizia residenziale a scopi sociali (social housing).

Nuove possibilità di realizzazione giungono dall'incontro tra le esigenze delle fasce deboli e le richieste dei costruttori privati.

Lo sfruttamento delle potenzialità offerte dal settore privato attraverso le nuove realizzazioni previste, diventa elemento di opportunità per l'intera città.

La progettazione delle nuove aree residenziali dovrà quindi prevedere all'interno dell'area un' adeguata soluzione alle esigenze abitative destinate alle fasce deboli.

La suddivisione necessaria tra strutture di tipo temporaneo e strutture di tipo permanente e le modalità di gestione dovranno essere stabilite in accordo con l'amministrazione pubblica.

La realizzazione di alloggi di social housing (tradizionalmente costituiti da semplici alloggi) potrà avvantaggiarsi di una nuova e sperimentale politica applicata all'edilizia sociale: il cohousing.

La nuova forma di residenza definita cohousing prevederà la possibilità di includere locali esterni agli alloggi in cui insediare diversi servizi utili alla comunità; servizi da condividere tra i residenti che potranno generare una migliore qualità della vita sia sotto il profilo ecologico, sia sotto il profilo sociale.

Elenco dei servizi proposti da realizzare in condivisione (servizi le cui specifiche andranno concordate con l'amministrazione comunale):

- Locali lavanderia.
- Aree verdi attrezzate ad orti o serre.
- Servizio di bikesharing o carsharing.
- Aree per il compostaggio e raccolta differenziata.
- Aree giochi attrezzate interne all'edificio.

Una quota delle nuove aree destinate alle realizzazioni di edilizia residenziale dovrà, necessariamente, essere riservata alla realizzazione di alloggi a carattere economico popolare, dove previsto.

Sarà possibile destinare MAGGIORI quote di volumetria (rispetto alle quote già destinate obbligatoriamente all'edilizia sociale) per la realizzazione di alloggi "sociali" e/oppure applicare nuove e sperimentali politiche di social housing (cohousing) ; l'attuazione di una o più opzioni garantirà al privato l'opportunità di beneficiare di incentivi sia sotto il profilo economico (riduzione degli oneri di urbanizzazioni, riduzione dei costi legati ad aspetti burocratici), sia sotto il profilo volumetrico (aumento della volumetria realizzabile, aumento della SLP,.....).

Relativamente all'opzione di realizzazione di edifici sociali sperimentali (cohousing) sarà obbligatorio per il privato attuare almeno n°4 servizi da porre in condivisione.

SCALA DI PRESTAZIONE		PUNTEGGIO
Presenza di edilizia sociale in misura non inferiore al 20% della superficie territoriale	<b>0</b>	
Presenza di edilizia sociale in misura non inferiore al 23% della superficie territoriale	<b>1</b>	
Presenza di edilizia sociale in misura non inferiore al 25% della superficie territoriale	<b>2</b>	
Presenza di edilizia sociale sperimentale denominata cohousing	<b>2</b>	



La procedura per il calcolo del punteggio è la seguente:

- si individua il tipo di intervento che si sta operando all'interno del modulo per il calcolo del punteggio;
- si inseriscono nel modulo i punteggi associati a ogni singola scheda in relazione al livello di prestazione raggiunto dal progetto;
- si effettua la sommatoria dei vari punteggi per ottenere il punteggio (P) complessivo del progetto;
- si controlla nella tabella riassuntiva a quale incentivo è possibile accedere.

TABELLA RIASSUNTIVA				
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE	INTERVENTI			
<b>RESIDENZIALE</b> (Tabella 1 – punto 1.1)	Ammissione*	Riduzione 10% oneri urb. Secondaria	Aumento 0,05 Ut Riduzione 15% oneri urb. Secondaria	Aumento 0,1 Ut Riduzione 30% oneri urb. Secondaria
	P=3	3≤P≤8	9≤P≤11	P≥12
<b>DEI BENI E DEI SERVIZI</b> (Tabella 1 – punti 1.5, 1.6, 1.7)	Ammissione*	Riduzione 10% oneri urb. Secondaria	Aumento 0,05 Ut Riduzione 15% oneri urb. Secondaria	Aumento 0,1 Ut Riduzione 30% oneri urb. Secondaria
	P=2	2≤P≤6	7≤P≤10	P≥11
<b>ARTIGIANALE PRODUTTIVO</b> (Tabella 1 – punti 1.3, 1.4, 1.5)	Ammissione*	Riduzione 10% oneri urb. Secondaria	Aumento 0,07 Ut Riduzione 15% oneri urb. Secondaria	Aumento 0,15 Ut Riduzione 30% oneri urb. Secondaria
	P=2	2≤P≤5	6≤P≤8	P≥9

\*Con **ammissione** si intende stabilire un parametro sotto il quale si consiglia l'amministrazione di non prendere in considerazione il progetto dell'ambito di trasformazione.

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Denominazione ambito:

**AR1a.1**

Localizzazione dell'ambito:

Via della Resistenza

Stato dei luoghi:

L'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal PGT vigente e riproposto con delle modifiche nella Variante PGT. Si localizza ad ovest dell'abitato di Liscate.

Destinazione d'uso prevalente:

Residenziale.

Destinazioni d'uso principali ammesse:

R1, AS, V, D1, D3, RT2

Vedi Tabella 1: Destinazioni d'uso

Modalità d'intervento:

**Tipologia strumento attuativo: PIANO ATTUATIVO**

Il progetto dovrà armonizzarsi con le morfologie circostanti, dovrà utilizzare materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi.

**Il 50% della Slp massima realizzabile dovrà essere impegnata per alloggi a carattere sociale.**

All'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AR1a.1 dovrà essere ceduto il sedime stradale della viabilità che corre esternamente all'ambito ed identificata all'interno della scheda d'ambito per una larghezza di almeno 9,00 mt e una lunghezza di circa 340 mt;

*Il nuovo tratto stradale dovrà configurarsi quale elemento di ricomposizione del margine urbano, attraverso un opportuno inserimento ambientale, mediante l'utilizzo di siepi e filari realizzati con specie autoctone del PASM elencate nell'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.<sup>2</sup>*

Se l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AR1a.2 non viene attivata entro il 2017 il sedime stradale ceduto verrà commutato utilizzando 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, 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.

Il progetto dovrà valorizzare e armonizzarsi con il corridoio ecologico rappresentato dalla roggia, che delimita l'ambito a est. Dovrà prevedere il recupero della vegetazione ripariale, prevedendo la fruizione tramite la realizzazione di una pista ciclabile. Dovrà essere prevista una fascia arborea arbustiva autoctona larga almeno 10 m in prossimità dei confini del Parco Agricolo Sud Milano. Nel caso di presenza di aree boscate le stesse dovranno essere trattate secondo quanto previsto dal settore agricoltura della Città Metropolitana di Milano.

Parametri ed indici di massima:

**ST 13.670 mq**

**UT 0,30 mq/mq**

**Hmax 11,5m**

**Rcf 35%**

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

<sup>2</sup> *Inserito a seguito del Parere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano*



## Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti:

### **Aree di fattibilità di Classe 4a**

Fattibilità con gravi limitazioni

#### **Descrizione**

Aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

#### **Prescrizioni**

Lungo le aste fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10. per i tratti a cielo aperto e pari a m. 4 per i tratti intubati.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Inoltre, all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale, e minore di competenza comunale, ai sensi dell'art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523, sono lavori ed atti vietati in modo i seguenti:

- a) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- b) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- c) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante menti aderenti alle sponde;
- d) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- e) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- f) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- g) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- h) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- i) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- j) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- k) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- l) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- m) Lo stabilimento di molini natanti.

### **Aree di fattibilità di Classe 3a**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Aree caratterizzata da elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico.

L'intero territorio comunale presenta dei livelli di soggiacenza della falda freatica inferiori a m. 6 da p.c.



L'acquifero presenta oscillazioni stagionali dell'ordine di 2 m. Nel periodo estivo risulta prossimo al piano campagna, raggiungendo livelli di soggiacenza pari a - 2/3 m. da p.c. in corrispondenza del centro urbano del territorio comunale.

### **Prescrizioni**

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

*Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.*

### **Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi**

#### **Prescrizioni di carattere sismico**

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

#### **ZONE Z4a**

Aree soggette ad amplificazioni sismiche di tipo litologico o geometrico.

Presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

- Per edifici fino a 5 piani, risulta  $F_a$  sempre superiore ai valori di soglia corrispondenti (1,4 per suolo di tipo B e 1,9 per suolo di tipo C).

In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Sono pertanto richieste le indagini e gli approfondimenti di 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore: in caso di categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C; nel caso della categoria di suolo C si potrà utilizzare quello della categoria D.

- Per edifici con più di 5 piani, risulta  $F_a$  inferiore al valore di soglia corrispondente sia nel caso del suolo di tipo B (valore soglia = 1,7) che nel caso di suolo di tipo C (valore soglia = 2,4). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

#### **Prescrizioni di carattere ambientale**

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

#### **Prescrizioni di carattere geotecnico**

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 14/01/08) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.



### Meccanismi di incentivazione premiale:

Al fine di usufruire di incentivazione premiale è necessario rispettare e dimostrare le indicazioni dei capitoli *Meccanismi di incentivazione premiale* e *Le schede premiali*.

Le schede di riferimento per questo ambito sono:

AZIONI		
S 1.1	contenimento dei consumi energetici per la climatizzazione invernale	X
S 2.1	sistemi centralizzati di produzione di energia	X
S 2.2	implementazione del solare termico	X
S 2.3	implementazione del solare fotovoltaico	X
S 3.1	recupero delle acque piovane	X
S 3.2	limitare le superfici impermeabili	X
S 3.3	incentivare la fitodepurazione	
S 4.1	social housing	X

### Standard strategici:

#### AR1a.1

Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

- **6,25%** del contributo viene utilizzato per progetti nel centro storico;
- **5%** del contributo viene utilizzato per ripristino o miglioramento ambientale;
- **6,25%** del contributo viene utilizzato dall'amministrazione comunale per progetti ed interventi che di volta in volta si renderanno necessari per migliorare l'abitabilità di Liscate;
- **2,5%** del contributo a destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità come previsto dalla Lr. 12/2005.

Vista la progettazione e realizzazione della viabilità di progetto che grava sull'ambito gli standard strategici sono dimezzati del 50%

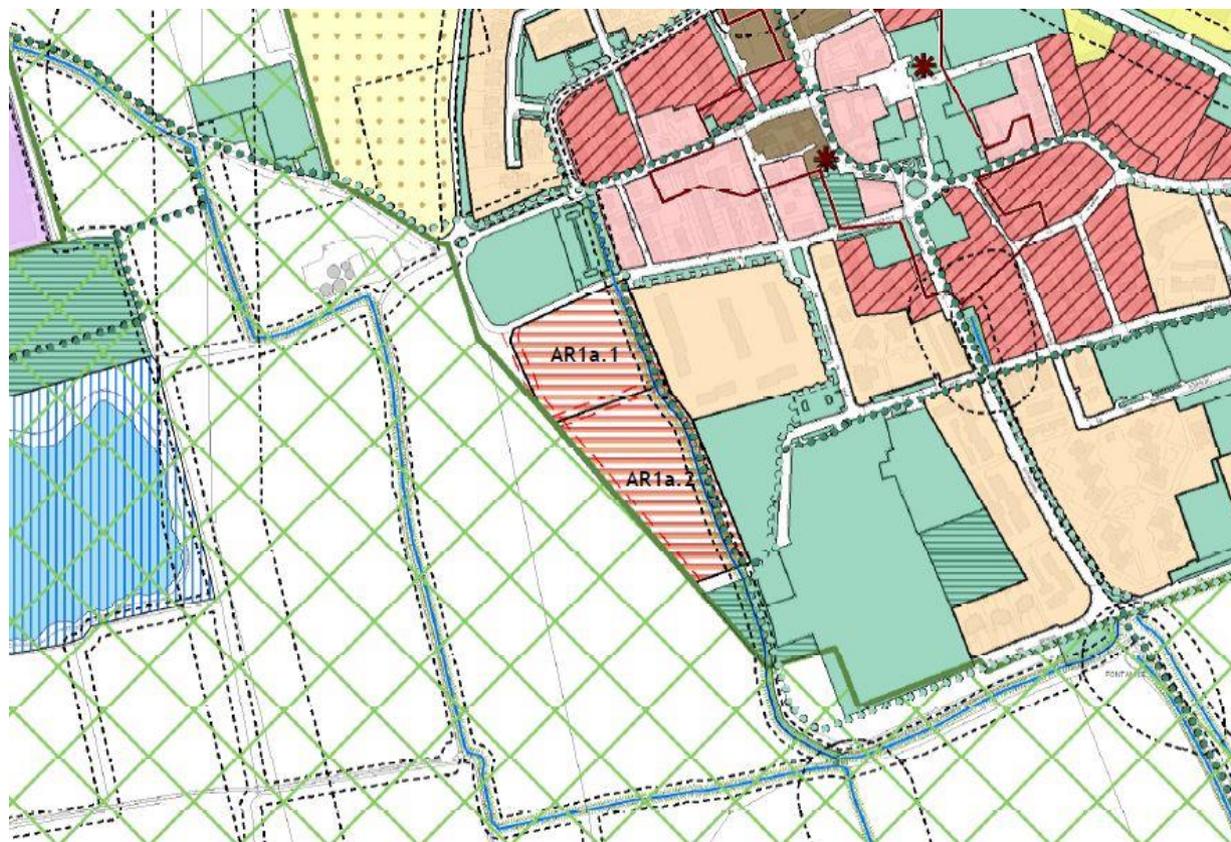
## AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Denominazione ambito:

# AR1a.2

Localizzazione dell'ambito:

Via della Resistenza



### Stato dei luoghi:

L'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal PGT vigente e riproposto con delle modifiche nella Variante PGT. Si localizza ad ovest dell'abitato di Liscate.

### Destinazione d'uso prevalente:

Residenziale.

### Destinazioni d'uso principali ammesse:

R1, AS, V, D1, D3, RT2

Vedi Tabella 1: Destinazioni d'uso

### Modalità d'intervento:

#### Tipologia strumento attuativo: PIANO ATTUATIVO

Il progetto dovrà armonizzarsi con le morfologie circostanti, dovrà utilizzare materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi.

Nel caso in cui l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AR1.a.1 necessiti di una Superficie Territoriale maggiore rispetto a quanto indicato dalla scheda, 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.

*Il nuovo tratto stradale previsto a margine dell'ambito dovrà configurarsi quale elemento di ricomposizione del margine urbano, attraverso un opportuno inserimento ambientale, mediante l'utilizzo di siepi e filari realizzati con specie*



[\*autoctone del PASM elencate nell'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010.\*<sup>3</sup>](#)

Il progetto dovrà valorizzare e armonizzarsi con il corridoio ecologico rappresentato dalla roggia, che delimita l'ambito a est. Dovrà prevedere il recupero della vegetazione ripariale, prevedendo la fruizione tramite la realizzazione di una pista ciclabile. Dovrà essere prevista una fascia arborea arbustiva autoctona larga almeno 10 m in prossimità dei confini del Parco Agricolo Sud Milano. Nel caso di presenza di aree boscate le stesse dovranno essere trattate secondo quanto previsto dal settore agricoltura della Città Metropolitana di Milano.

#### **Parametri ed indici di massima:**

**ST 18.460 mq**

**UT 0,30 mq/mq**

**Hmax 11,5m**

**Rcf 35%**

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

#### **Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti:**

##### **Aree di fattibilità di Classe 4a**

Fattibilità con gravi limitazioni

##### **Descrizione**

Aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

##### **Prescrizioni**

Lungo le aste fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10. per i tratti a cielo aperto e pari a m. 4 per i tratti intubati.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Inoltre, all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale, e minore di competenza comunale, ai sensi dell'art art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523, sono lavori ed atti vietati in modo i seguenti:

- n) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- o) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- p) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai pianta menti aderenti alle sponde;
- q) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- r) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- s) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- t) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza

<sup>3</sup> [\*Inserito a seguito del Parere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano\*](#)



- all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- u) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
  - v) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
  - w) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
  - x) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
  - y) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
  - z) Lo stabilimento di molini natanti.

### **Are di fattibilità di Classe 3a**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico.

L'intero territorio comunale presenta dei livelli di soggiacenza della falda freatica inferiori a m. 6 da p.c.

L'acquifero presenta oscillazioni stagionali dell'ordine di 2 m. Nel periodo estivo risulta prossimo al piano campagna, raggiungendo livelli di soggiacenza pari a - 2/3 m. da p.c. in corrispondenza del centro urbano del territorio comunale.

#### **Prescrizioni**

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sottoterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

*Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.*

### **Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi**

#### **Prescrizioni di carattere sismico**

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

#### **ZONE Z4a**

Aree soggette ad amplificazione sismiche di tipo litologico o geometrico.

Presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

- Per edifici fino a 5 piani, risulta  $F_a$  sempre superiore ai valori di soglia corrispondenti (1,4 per suolo di tipo B e 1,9 per suolo di tipo C).  
In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.  
Sono pertanto richieste le indagini e gli approfondimenti di 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore: in caso di categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C; nel caso della categoria di suolo C si potrà utilizzare quello della categoria D.
- Per edifici con più di 5 piani, risulta  $F_a$  inferiore al valore di soglia corrispondente sia nel caso del suolo di tipo B (valore soglia = 1,7) che nel caso di suolo di tipo C (valore soglia = 2,4). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

#### **Prescrizioni di carattere ambientale**

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

**Prescrizioni di carattere geotecnico**

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 14/01/08) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.



**Meccanismi di incentivazione premiale:**

Al fine di usufruire di incentivazione premiale è necessario rispettare e dimostrare le indicazioni dei capitoli *Meccanismi di incentivazione premiale* e *Le schede premiali*.

Le schede di riferimento per questo ambito sono:

AZIONI		
S 1.1	contenimento dei consumi energetici per la climatizzazione invernale	X
S 2.1	sistemi centralizzati di produzione di energia	X
S 2.2	implementazione del solare termico	X
S 2.3	implementazione del solare fotovoltaico	X
S 3.1	recupero delle acque piovane	X
S 3.2	limitare le superfici impermeabili	X
S 3.3	incentivare la fitodepurazione	X
S 4.1	social housing	X

**Standard strategici:**

### AR1a.1

Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

- **6,25%** del contributo viene utilizzato per progetti nel centro storico;
- **5%** del contributo viene utilizzato per ripristino o miglioramento ambientale;
- **6,25%** del contributo viene utilizzato dall'amministrazione comunale per progetti ed interventi che di volta in volta si renderanno necessari per migliorare l'abitabilità di Liscate;
- **2,5%** del contributo a destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità come previsto dalla Lr. 12/2005.

Vista la progettazione e realizzazione della viabilità di progetto che grava sull'ambito gli standard strategici sono dimezzati del 50%

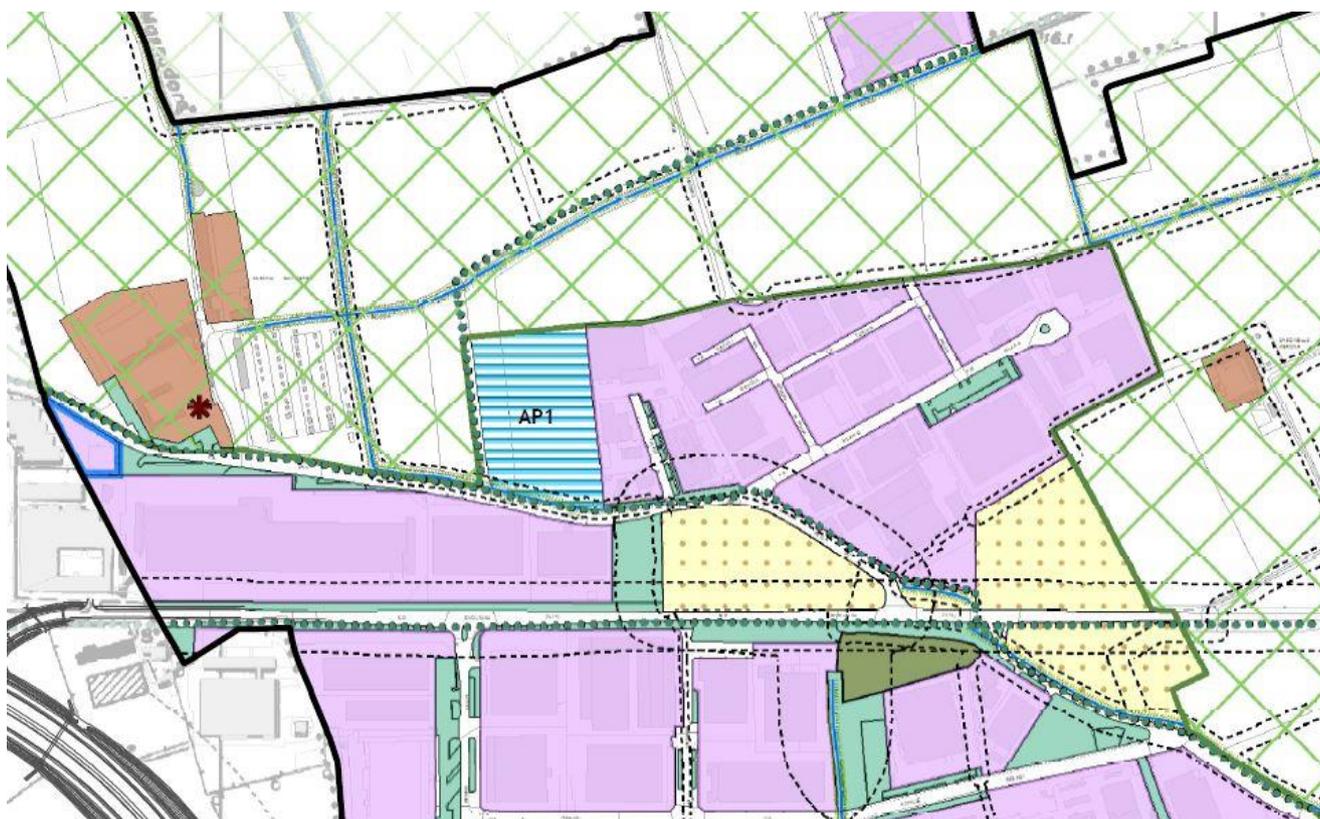
## AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI - ARTIGIANALI

Denominazione ambito:

**AP1**

Localizzazione dell'ambito:

Via San Paolo della Croce



**Stato dei luoghi:**

L'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal PGT vigente e riproposto nella Variante PGT.

**Destinazione d'uso prevalente:**

Produttivo.

**Destinazioni d'uso principali ammesse:**

AS, PA1, PA2, PI1, PI2, D1

Vedi Tabella 1: Destinazioni d'uso

**Modalità d'intervento:**



### Tipologia strumento attuativo: PIANO ATTUATIVO

Dovrà essere prevista una fascia arborea arbustiva autoctona larga almeno 10 m in prossimità dei confini del Parco Agricolo Sud Milano. Nel caso di presenza di aree boscate le stesse dovranno essere trattate secondo quanto previsto dal settore agricoltura della Città Metropolitana di Milano.

### Parametri ed indici di massima:

ST 19.630,4 mq

UT 0,50 mq/mq

Hmax (sottotrave) 12 m

Rct 50%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

### Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti:

#### Aree di fattibilità di Classe 4a

Fattibilità con gravi limitazioni

#### Descrizione

Aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

#### Prescrizioni

Lungo le aste fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10. per i tratti a cielo aperto e pari a m. 4 per i tratti intubati.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Inoltre, all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale, e minore di competenza comunale, ai sensi dell'art art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523, sono lavori ed atti vietati in modo i seguenti:

- aa) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- bb) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- cc) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante menti aderenti alle sponde;
- dd) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- ee) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- ff) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- gg) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- hh) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- ii) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- jj) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta



- necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- kk) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- ll) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari; Lo stabilimento di molini natanti.

Gli ambiti fluviali di pertinenza del Torrente Molgora sono, inoltre, assoggettati alle prescrizioni delle N.d.A. del PTCP.

### **Aree di fattibilità di Classe 3a**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico.

L'intero territorio comunale presenta dei livelli di soggiacenza della falda freatica inferiori a m. 6 da p.c.

L'acquifero presenta oscillazioni stagionali dell'ordine di 2 m. Nel periodo estivo risulta prossimo al piano campagna, raggiungendo livelli di soggiacenza pari a - 2/3 m. da p.c. in corrispondenza del centro urbano del territorio comunale.

#### **Prescrizioni**

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

*Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.*

### **Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi**

#### **Prescrizioni di carattere sismico**

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

#### **ZONE Z4a**

Aree soggette ad amplificazioni sismiche di tipo litologico o geometrico.

Presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

- Per edifici fino a 5 piani, risulta Fa sempre superiore ai valori di soglia corrispondenti (1,4 per suolo di tipo B e 1,9 per suolo di tipo C).  
In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.  
Sono pertanto richieste le indagini e gli approfondimenti di 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore: in caso di categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C; nel caso della categoria di suolo C si potrà utilizzare quello della categoria D.
- Per edifici con più di 5 piani, risulta Fa inferiore al valore di soglia corrispondente sia nel caso del suolo di tipo B (valore soglia = 1,7) che nel caso di suolo di tipo C (valore soglia = 2,4). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

#### **Prescrizioni di carattere ambientale**

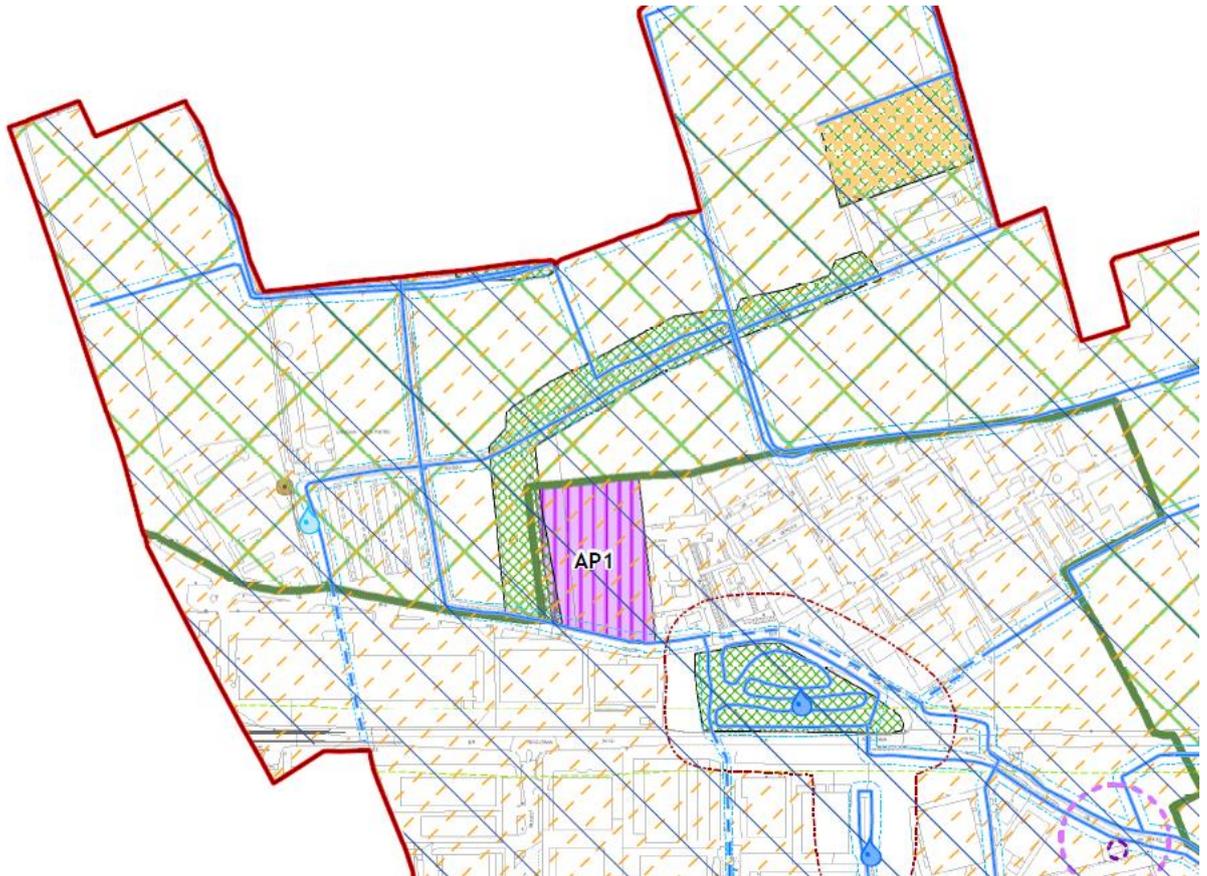
Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di

Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

**Prescrizioni di carattere geotecnico**

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 14/01/08) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo. *Boschi*: art.1 LR 8/76.



**Meccanismi di incentivazione premiale:**

Al fine di usufruire di incentivazione premiale è necessario rispettare e dimostrare le indicazioni dei capitoli *Meccanismi di incentivazione premiale* e *Le schede premiali*.

Le schede di riferimento per questo ambito sono:

AZIONI		
S 1.1	contenimento dei consumi energetici per la climatizzazione invernale	
S 2.1	sistemi centralizzati di produzione di energia	X
S 2.2	implementazione del solare termico	X
S 2.3	implementazione del solare fotovoltaico	X
S 3.1	recupero delle acque piovane	X
S 3.2	limitare le superfici impermeabili	X
S 3.3	incentivare la fitodepurazione	
S 4.1	social housing	

**Standard strategici:**

**AP1**  
 Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:



- **6,25%** del contributo viene utilizzato per progetti nel centro storico;
- **5%** del contributo viene utilizzato per ripristino o miglioramento ambientale;
- **6,25%** del contributo viene utilizzato dall'amministrazione comunale per progetti ed interventi che di volta in volta si renderanno necessari per migliorare l'abitabilità di Liscate;
- **2,5%** del contributo a destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità come previsto dalla Lr. 12/2005.

**Denominazione ambito:**

**AP2**

**Localizzazione dell'ambito:**

Via Verona



**Stato dei luoghi:**

L'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal PGT vigente e riproposto nella Variante PGT.

**Destinazione d'uso prevalente:**

Produttivo.

**Destinazioni d'uso principali ammesse:**

AS, PA1, PA2, PI1, PI2, D1

Vedi Tabella 1: Destinazioni d'uso

**Modalità d'intervento:**

**Tipologia strumento attuativo: PIANO ATTUATIVO**

Dovrà essere prevista una fascia arborea arbustiva autoctona larga almeno 10 m in prossimità dei confini del Parco Agricolo Sud Milano. Nel caso di presenza di aree boscate le stesse dovranno essere trattate secondo quanto previsto dal settore agricoltura della Città Metropolitana di Milano.

**Parametri ed indici di massima:**

ST 40.356,3 mq

UT 0,50 mq/mq



**Hmax** (sottotrave) 12 m

**Rct** 50%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

### **Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti:**

#### **Aree di fattibilità di Classe 4a**

Fattibilità con gravi limitazioni

#### **Descrizione**

Aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

#### **Prescrizioni**

Lungo le aste fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10. per i tratti a cielo aperto e pari a m. 4 per i tratti intubati.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Inoltre, all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale, e minore di competenza comunale, ai sensi dell'art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523, sono lavori ed atti vietati in modo i seguenti:

- mm) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- nn) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- oo) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante menti aderenti alle sponde;
- pp) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- qq) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- rr) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- ss) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- tt) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- uu) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- vv) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- ww) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- xx) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- yy) Lo stabilimento di molini natanti.

Gli ambiti fluviali di pertinenza del Torrente Molgora sono, inoltre, assoggettati alle prescrizioni delle NdA del PTCP.



### **Aree di fattibilità di Classe 3a**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico.

L'intero territorio comunale presenta dei livelli di soggiacenza della falda freatica inferiori a m. 6 da p.c.

L'acquifero presenta oscillazioni stagionali dell'ordine di 2 m. Nel periodo estivo risulta prossimo al piano campagna, raggiungendo livelli di soggiacenza pari a - 2/3 m. da p.c. in corrispondenza del centro urbano del territorio comunale.

#### **Prescrizioni**

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

*Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.*

### **Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi**

#### **Prescrizioni di carattere sismico**

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

#### **ZONE Z4a**

Aree soggette ad amplificazione sismiche di tipo litologico o geometrico.

Presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

- Per edifici fino a 5 piani, risulta Fa sempre superiore ai valori di soglia corrispondenti (1,4 per suolo di tipo B e 1,9 per suolo di tipo C).  
In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.  
Sono pertanto richieste le indagini e gli approfondimenti di 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore: in caso di categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C; nel caso della categoria di suolo C si potrà utilizzare quello della categoria D.
- Per edifici con più di 5 piani, risulta Fa inferiore al valore di soglia corrispondente sia nel caso del suolo di tipo B (valore soglia = 1,7) che nel caso di suolo di tipo C (valore soglia = 2,4). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

#### **Prescrizioni di carattere ambientale**

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

#### **Prescrizioni di carattere geotecnico**

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 14/01/08) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo. *Boschi:*

art.1 LR 8/76.

*Fascia di rispetto stradale: D. Lgs 285/92.*



### Meccanismi di incentivazione premiale:

Al fine di usufruire di incentivazione premiale è necessario rispettare e dimostrare le indicazioni dei capitoli *Meccanismi di incentivazione premiale* e *Le schede premiali*.

Le schede di riferimento per questo ambito sono:

AZIONI		
S 1.1	contenimento dei consumi energetici per la climatizzazione invernale	
S 2.1	sistemi centralizzati di produzione di energia	X
S 2.2	implementazione del solare termico	X
S 2.3	implementazione del solare fotovoltaico	X
S 3.1	recupero delle acque piovane	X
S 3.2	limitare le superfici impermeabili	X
S 3.3	incentivare la fitodepurazione	
S 4.1	social housing	

### Standard strategici:

#### AP2

Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

- **6,25%** del contributo viene utilizzato per progetti nel centro storico;
- **5%** del contributo viene utilizzato per ripristino o miglioramento ambientale;
- **6,25%** del contributo viene utilizzato dall'amministrazione comunale per progetti ed interventi che di volta in volta si renderanno necessari per migliorare l'abitabilità di Liscate;



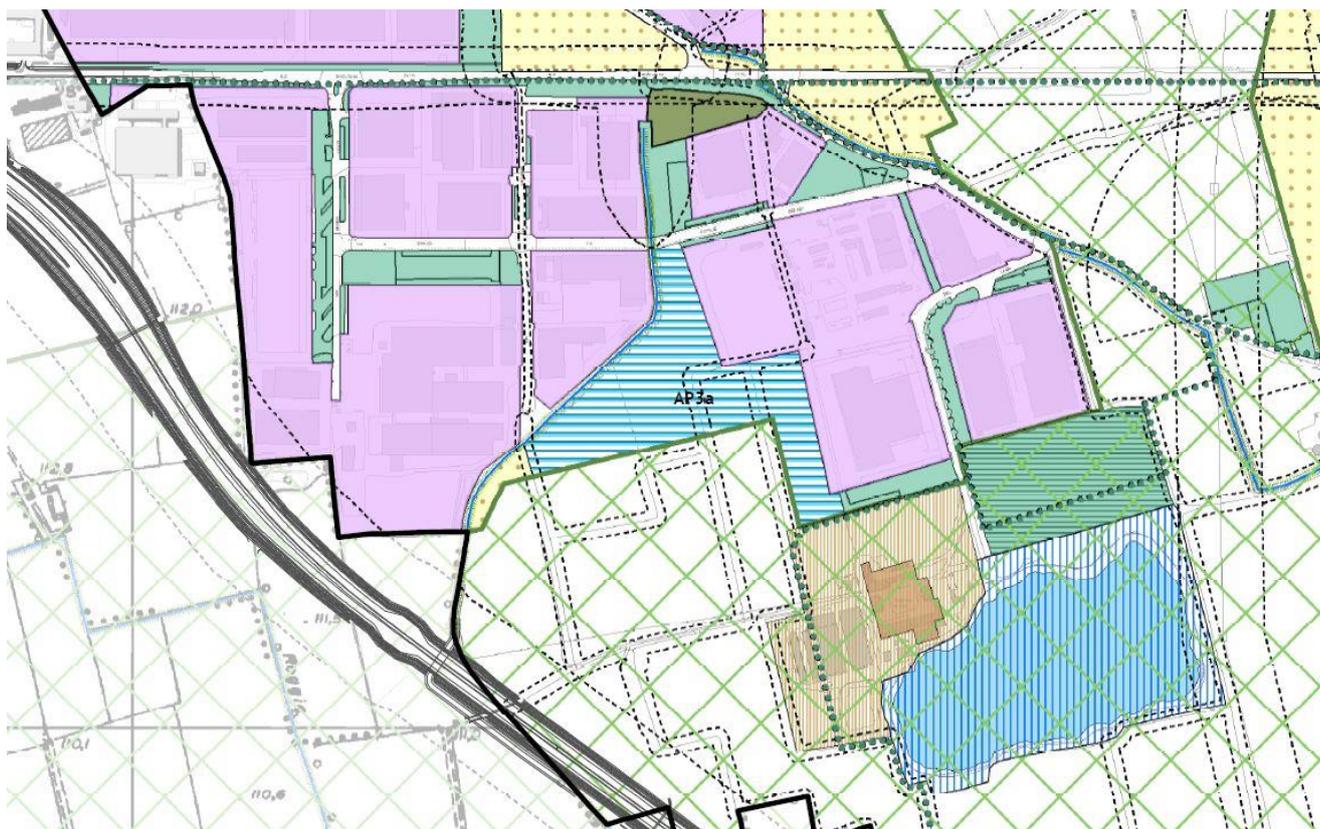
- 2,5% del contributo a destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità come previsto dalla Lr. 12/2005.

Denominazione ambito:

**AP3a**

Localizzazione dell'ambito:

Via della Resistenza



**Stato dei luoghi:**

L'ambito deriva dal vecchio PRG, riconfermato dal PGT vigente e riproposto con delle modifiche nella Variante PGT.

**Destinazione d'uso prevalente:**

Produttivo.

**Destinazioni d'uso principali ammesse:**

AS, PA1, PA2, PI1, PI2, D1

Vedi Tabella 1: Destinazioni d'uso

**Modalità d'intervento:**

**Tipologia strumento attuativo: PIANO ATTUATIVO**

Dovrà essere prevista una fascia arborea arbustiva autoctona larga almeno 10 m in prossimità dei confini del Parco Agricolo Sud Milano. Nel caso di presenza di aree boscate le stesse dovranno essere trattate secondo quanto previsto dal settore agricoltura della Città Metropolitana di Milano.

Dovrà anche prevedere il mantenimento della connessione ecologica rappresentata dalla roggia che delimita l'ambito a ovest.

Dovrà prevedere al realizzazione a carico del lottizzante oltre che delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acqua, luce, gas, telefono, pubblica illuminazione) del tratto di strada fronteggiante il lotto stesso per tutto



il suo sviluppo, anche la realizzazione delle opere primarie per la formazione della strada e la realizzazione dei condotti di fognatura, rete della energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono e della pubblica illuminazione per il successivo tratto fino all'allacciamento con la strada vecchia Rivoltana.

#### Parametri ed indici di massima:

**ST** 44.974,8 mq

**UT** 0,50 mq/mq

**Hmax** (sottotrave) 12 m

**Rct** 50%

Per quanto riguarda SLP, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si veda le definizioni generali degli indici urbanistici.

#### Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti:

##### **Aree di fattibilità di Classe 4a**

Fattibilità con gravi limitazioni

##### **Descrizione**

Aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

##### **Prescrizioni**

Lungo le aste fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10. per i tratti a cielo aperto e pari a m. 4 per i tratti intubati.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Inoltre, all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale, e minore di competenza comunale, ai sensi dell'art art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523, sono lavori ed atti vietati in modo i seguenti:

- zz) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- aaa) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- bbb) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai pianta menti aderenti alle sponde;
- ccc) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- ddd) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- eee) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- fff) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- ggg) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- hhh) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;
- iii) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evita re il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;



- jjj) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- kkk) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;
- lll) Lo stabilimento di molini natanti.

Gli ambiti fluviali di pertinenza del Torrente Molgora sono, inoltre, assoggettati alle prescrizioni delle NdA del PTCP.

### **Aree di fattibilità di Classe 3a**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Aree caratterizzate da elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico.

L'intero territorio comunale presenta dei livelli di soggiacenza della falda freatica inferiori a m. 6 da p.c.

L'acquifero presenta oscillazioni stagionali dell'ordine di 2 m. Nel periodo estivo risulta prossimo al piano campagna, raggiungendo livelli di soggiacenza pari a - 2/3 m. da p.c. in corrispondenza del centro urbano del territorio comunale.

#### **Prescrizioni**

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

*Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.*

### **Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi**

#### **Prescrizioni di carattere sismico**

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

#### **ZONE Z4a**

Aree soggette ad amplificazioni sismiche di tipo litologico o geometrico.

Presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

- Per edifici fino a 5 piani, risulta Fa sempre superiore ai valori di soglia corrispondenti (1,4 per suolo di tipo B e 1,9 per suolo di tipo C).  
In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.  
Sono pertanto richieste le indagini e gli approfondimenti di 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore: in caso di categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C; nel caso della categoria di suolo C si potrà utilizzare quello della categoria D.
- Per edifici con più di 5 piani, risulta Fa inferiore al valore di soglia corrispondente sia nel caso del suolo di tipo B (valore soglia = 1,7) che nel caso di suolo di tipo C (valore soglia = 2,4). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

#### **Prescrizioni di carattere ambientale**

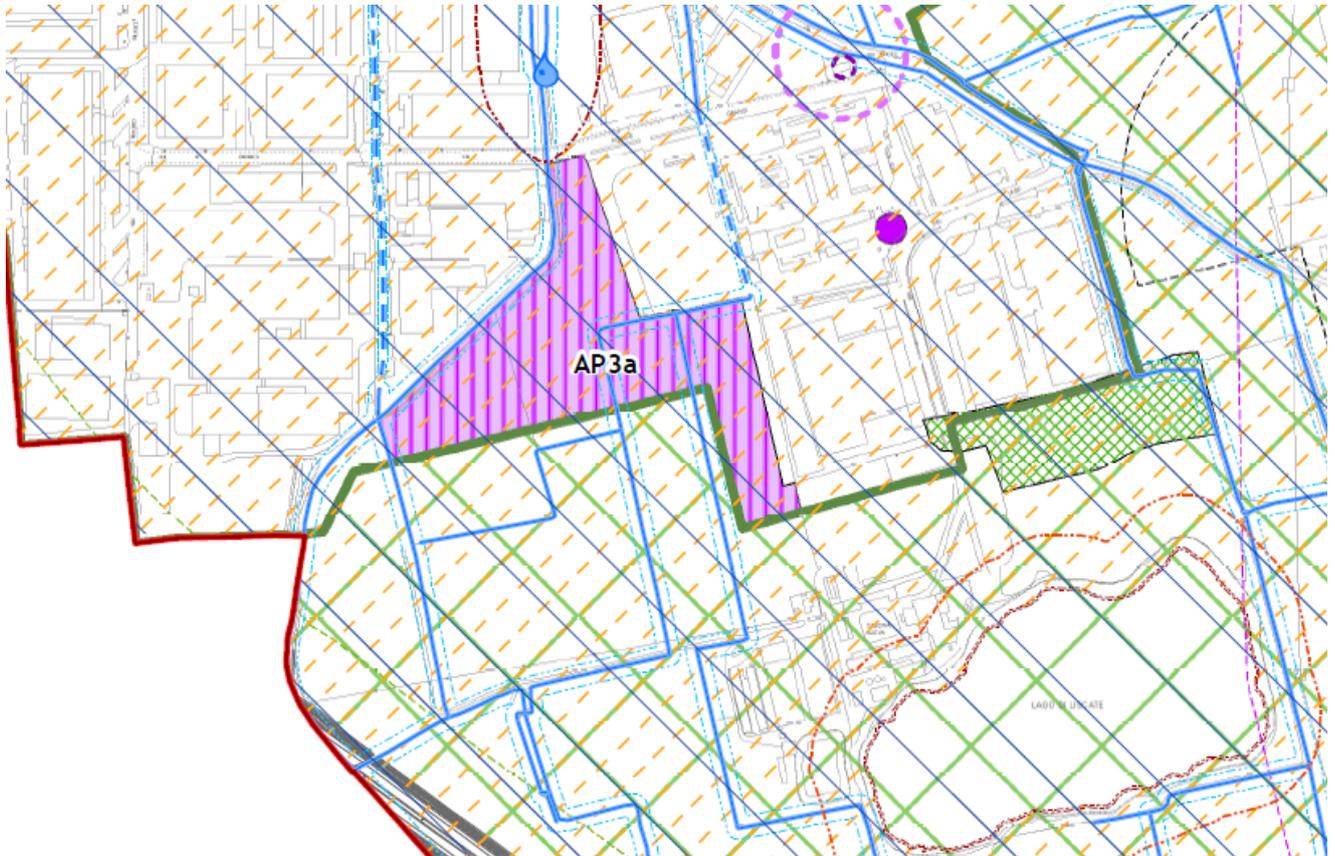
Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di

Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

**Prescrizioni di carattere geotecnico**

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 14/01/08) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.  
*Boschi*: art.1 LR 8/76.



**Meccanismi di incentivazione premiale:**

Al fine di usufruire di incentivazione premiale è necessario rispettare e dimostrare le indicazioni dei capitoli *Meccanismi di incentivazione premiale* e *Le schede premiali*.

Le schede di riferimento per questo ambito sono:

AZIONI		
S 1.1	contenimento dei consumi energetici per la climatizzazione invernale	
S 2.1	sistemi centralizzati di produzione di energia	X
S 2.2	implementazione del solare termico	X
S 2.3	implementazione del solare fotovoltaico	X
S 3.1	recupero delle acque piovane	X
S 3.2	limitare le superfici impermeabili	X
S 3.3	incentivare la fitodepurazione	
S 4.1	social housing	

**Standard strategici:**

**AP3a**

Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

- **6,25%** del contributo viene utilizzato per progetti nel centro storico;
- **5%** del contributo viene utilizzato per ripristino o miglioramento ambientale;



- **6,25%** del contributo viene utilizzato dall'amministrazione comunale per progetti ed interventi che di volta in volta si renderanno necessari per migliorare l'abitabilità di Liscate;
- **2,5%** del contributo a destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità come previsto dalla Lr. 12/2005.

## QUANTIFICAZIONE DI PIANO

Ambiti	Funzioni prevalenti	% funzione	St indicativa (mq)	Ut min (mq/mq)	Ut max (mq/mq)	Slp min (mq)	Slp max (mq)	Vol min (mc)	Vol max (mc)	Abitanti min	Abitanti max
<b>AR1a.1</b>	Residenziale	100	13.670	0,3	0,4	4.101	5.468	12.303	16.404	117	157
<b>AR1a.2</b>	Residenziale	100	18.460	0,3	0,4	5.538	7.384	16.614	22.152	158	210
<b>AP1</b>	Produttivo	100	19.630,40	0,7	0,85	13.741,28	16.685,84	41.223,84	50.057,52		
<b>AP2</b>	Produttivo	100	40.356,30	0,7	0,85	28.249,41	34.302,86	84.748,23	102.908,565		
<b>AP3a</b>	Produttivo	100	44.974,8	0,7	0,85	31.482,36	38.228,58	94.447,08	114.685,74		
<b>TOT</b>			<b>137.091,5</b>			<b>83.112,01</b>	<b>102.069,28</b>	<b>249.336,15</b>	<b>306.207,8</b>	<b>275</b>	<b>367</b>

I dati forniti in tabella sono puramente indicativi e l'unico obiettivo è avere una previsione degli abitanti insediabili.



Comune di Liscate

## **IL PIANO DEI SERVIZI**

## 4. IL PIANO DEI SERVIZI

Il *Piano dei Servizi* è definito come uno strumento che non solo tradizionalmente “conti” i servizi esistenti, previsti, attuati e non attuati, ma che strategicamente legghi lo sviluppo del territorio, il bene dei cittadini ed il sistema dei servizi pubblici e privati. La stretta relazione tra le indicazioni del Piano dei Servizi e la gestione economica del paese non consentono più previsioni irrealizzabili, e spingono soprattutto a ricercare per ogni previsione la giusta fonte di finanziamento e di realizzazione. Il Piano dei Servizi comprende così come si muove e da cosa è servita la popolazione, di quali servizi innovativi abbia bisogno, di quali siano le sue relazioni con i contesti contermini di maggiore dimensione, ma anche i contesti dell'immediato intorno e di come agganciare il Comune ai bacini di servizio di maggior dimensione, definisce come possa essere impostata la partecipazione dei privati e delle trasformazioni dei privati per la costruzione e la realizzazione dei servizi mancanti, convenziona con i privati l'uso di servizi non pubblici, ma di interesse pubblico. E' infine *l'occasione per il comune per contare quello che possiede*, non solo in termini fisici di aree e di edifici, ma in termini dinamici di potenzialità effettive di spesa e di gestione strategica delle stesse.

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi anche per gli Ambiti di Trasformazione inseriti all'interno del Documento di Piano:

raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;

- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed, in generale, delle risorse territoriali;
- definizione di un'area all'interno degli Ambiti di Trasformazione destinata a dotazione di servizi in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente;
- definizione di servizi all'interno della città storica e consolidata da monetizzare o realizzare parzialmente per gli interventi di cambio di destinazione d'uso e/o demolizione e ricostruzione che prevedano l'aumento della richiesta di servizi;
- definizione della sostenibilità dei costi per la gestione, manutenzione e realizzazione di nuovi servizi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati;
- definizione del piano generale dei sottoservizi nel sottosuolo (PUGGS);
- definizione di edilizia residenziale pubblica quale servizio di interesse pubblico e convenzionata;
- definizione delle misure di tutela, salvaguardia e consolidamento dei corridoi ecologici presenti sul territorio.
- 

Il piano dei servizi non ha termini ed è sempre modificabile (art. 8 comma 14 Lr. 12/05 e ss.mm.ii.).

## 5. NORME TECNICHE PER IL PIANO DEI SERVIZI

### 11.1. Norme generali del piano dei servizi

#### Articolo ps1. Elaborati del Piano dei Servizi

I seguenti elaborati costituiscono il Piano dei Servizi:

*Relazione del Piano dei Servizi*

*PS1 Mappa dei servizi esistenti*

*PS2 Mappa dei servizi di progetto*

*Norme tecniche del piano dei servizi*

*Piano Generale dei Sottoservizi nel Sottosuolo*

#### Articolo ps2. Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche

Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali ed anche economici per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT.

Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione del Piano dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

#### Articolo ps3. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

Per quanto non trattato dalle presenti norme, si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

In particolare si rimanda alla normativa del PGT per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso.

#### Articolo ps3-bis. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi. Gli interventi ove conformi alle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento, ricadenti nel Parco stesso, sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica.

#### Articolo ps4. Variante al Piano dei Servizi

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi.

La realizzazione delle opere del precedente comma è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

#### Articolo ps5. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella eventualmente servita.

#### Articolo ps6. Disposizioni generali

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria** = 0,5 mq/mq per tutte le classificazioni presenti nel Piano dei Servizi, ad esclusione dei servizi per l'istruzione.

**Rcf = Rapporto di copertura (%)**

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_f$ .

- Rcf = 40% della  $S_f$  -o uguale all'esistente quando superiore- per tutte le classificazioni compreso attrezzature sportive, ad esclusione delle aree destinate a giardini e parchi pubblici urbani e territoriali;
- Rcf = 5% della  $S_f$  nel caso di giardini e parchi per l'edificazione di attrezzature direttamente attinenti.

**H = Altezza dei fabbricati e dei fronti**

- H = le altezze degli edifici pubblici sono definite in sede di progetto esecutivo, tenendo conto, ove compatibili con la natura dell'intervento, delle altezze medie degli edifici nell'intorno e comunque non potranno essere superiori a m 12,00;
- H = m. 40,00 per antenne e tralicci al servizio impianti tecnologici per le telecomunicazioni;

**Dc = Distanza dai confini** = da definire in fase di progetto esecutivo;

**Ds = Distanza dalla strada** = da definire in fase di progetto esecutivo.

Per le attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose), se non asservite all'uso pubblico, in caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, è consentito edificare una SLP pari a quella esistente prima della demolizione oppure con una SLP al massimo pari a quella



riscontrabile nei comparti adiacenti al lotto di interesse, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

Sono consentiti in deroga ai parametri sopra riportati, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per la realizzazione di impianti tecnologici a supporto dell'attività svolta e adeguamenti delle strutture esistenti rispetto alla normativa antincendio e igienico-sanitaria, nonché opere di connessione tra gli edifici principali.

#### **Articolo ps7. Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori attestata dal deposito al protocollo del Comune della certificazione di ultimazione dei lavori da parte della direzione dei lavori.

#### **Articolo ps8. Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto della normativa di settore e delle leggi nazionali in materia di lavori pubblici. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale, quando non diversamente espresso da eventuali convenzioni.

#### **Articolo ps9. Opere di urbanizzazione primaria: definizione**

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., in cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche, ed in particolare:

Strade: Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale vigente in merito, ossia il codice nazionale della strada e le relative indicazioni per la progettazione delle strade, prodotte dal ministero delle infrastrutture;

Spazi di sosta e di parcheggio: Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono;

Fognature;

Rete idrica;



Reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;  
Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;  
Pubblica illuminazione;  
Spazi di verde attrezzato.

#### **Articolo ps10. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

#### **Articolo ps11. Opere di urbanizzazione secondaria: definizione**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative alle opere identificate all'art. 44 comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., e in particolare:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

#### **Articolo ps12. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza**

Sono definite in tale modo le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti che realizzare nuove attrezzature in coerenza con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.



Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificamente indicato con apposita simbologia sul Piano dei Servizi e sulle rispettive tavole, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

- Servizi di carattere generale;
- Servizi per l'istruzione;
- Servizi a verde e attrezzature sportive;
- Servizi per la mobilità;
- Impianti tecnologici;
- Servizi di progetto.

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione da parte di singoli soggetti privati o da parte di Enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo ps. 37 – Concorso dei privati alla realizzazione del piano dei servizi”.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per esempio per le opere religiose o nel caso previsto dai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

#### **Articolo ps13. Attrezzature private di uso pubblico**

Nel caso di attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose) purché dotate di contratto di convenzione con il Comune, si prevedono dei limiti di edificabilità. Sarà possibile, in caso di demolizione e ricostruzione, o di ampliamenti, edificare in misura tale per cui l'attrezzatura a lavori terminati, non abbia una volumetria superiore a quella identificabile prima della demolizione oppure con una volumetria al massimo pari a quella riscontrabile nei comparti adiacenti al lotto di interesse, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

### **11.2. Servizi di carattere generale - Categoria 1**

#### **Articolo ps14. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali**

Il Piano dei Servizi classifica come servizi di carattere generale le aree ove esistono o sono previsti, attrezzature quali: centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati, uffici postali, centri sociali, centri per anziani, caserme dei carabinieri, ambulatori, centri studi e musei delle attività tipiche locali, canili comunali, case di riposo per anziani, ecc..

#### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

#### **Modalità di attuazione**

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati

dal Comune.

### Articolo ps15. Attrezzature religiose

Comprendono le aree già destinate o da destinare ad accogliere chiese, centri parrocchiali, sale per il culto, aree cimiteriali.

Ai sensi dell'articolo 72 della L.r. 12/2005 le aree che accolgono attrezzature religiose del comune di Liscate sono specificamente individuate nel "piano delle attrezzature religiose", atto separato facente parte del piano dei servizi.

L'installazione di nuove attrezzature religiose a seguito dell'approvazione della Variante al PGT, presuppone l'adeguamento del "Piano delle attrezzature religiose". Senza un'adeguata individuazione e previsione nel piano delle attrezzature non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessioni.

L'adeguamento del "Piano delle attrezzature religiose" di cui al comma 1 è sottoposto alla medesima procedura di approvazione dei piani componenti il PGT di cui all'articolo 13 della L.r. 12/2005.

L'installazione di nuove attrezzature religiose, a seguito dell'approvazione della Variante al PGT, dovrà prevedere attraverso il "piano delle attrezzature religiose":

- a) *la presenza di strade di collegamento adeguatamente dimensionate o, se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;*
- b) *la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, o se assenti o inadeguate, ne prevede l'esecuzione o l'adeguamento con onere a carico dei richiedenti;*
- c) *distanze adeguate tra le aree e gli edifici da destinare alle diverse confessioni religiose. Le distanze minime sono definite con deliberazione della Giunta Regionale;*
- d) *uno spazio da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 200 per cento della superficie lorda di pavimento dell'edificio da destinare a luogo di culto.*
- e) *La realizzazione di adeguati servizi igienici, nonché l'accessibilità alle strutture anche da parte di disabili;*

*La congruità architettonica e dimensionale degli edifici di culto previsti con le caratteristiche generali e peculiari del paesaggio lombardo, così come individuate nel PTR.*

- Per gli ambiti chiese, centri parrocchiali, sale per il culto:

#### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

#### **Modalità di attuazione**

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.



- Per gli ambiti cimiteriali, comprendente il limite di rispetto, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:
  - gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
  - i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
  - volumi tecnici senza permanenza di persone;
  - attrezzature inerenti la custodia e la gestione dell'attrezzatura cimiteriale;
  - strade di arroccamento per la struttura cimiteriale;
  - parcheggi pubblici;
  - impianti tecnologici.

#### **Modalità d'intervento**

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale possono essere realizzati esclusivamente aree a verde "parco del cimitero", parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, si fa riferimento a:

- [RR 9/11/2004 n. 6;](#)
- [Lr. 18/11/2003 n. 22;](#)
- all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono pertanto ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dalle lettere a, b, c dell'art. 27 della Lr. 12/2005.

#### **Articolo ps16. Aree per impianti tecnologici**

##### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive, ecc..

##### **Modalità di attuazione**

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

##### **Destinazioni d'uso ammesse**

- Impianti tecnologici.

##### **Prescrizioni particolari**



Nella realizzazione degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite da Leggi e Regolamenti vigenti. Trattandosi di interventi attuati da società private, ancorché concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione di pubblici servizi, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione di edifici è assoggettata al pagamento degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione, riferiti alla zona direzionale/commerciale del PGT.

Nelle aree non ancora utilizzate per la realizzazione di impianti tecnologici, è consentito soltanto l'uso agricolo, con l'esclusione di ogni edificazione.

### **Articolo ps17. Impianti tecnologici per le telecomunicazioni**

Gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni quali antenne e attrezzature annesse, possono di norma essere realizzate da società concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione sul territorio italiano della rete e per l'espletamento del servizio pubblico radiomobile di comunicazioni, previo parere tecnico da parte dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente, nella città consolidata prevalentemente produttiva.

Quando la localizzazione interessa aree a servizi pubblici, è assoggettata a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Gli impianti esistenti non ubicati in zone nella città consolidata prevalentemente produttiva (vedi tabella 1 – 1.3, 1.4), sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

## **11.3. Servizi per l'istruzione – Categoria 2**

### **Articolo ps18. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali**

Comprende le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge. È ammesso l'alloggio per il custode in misura non superiore a 150 mq di SLP, con esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e col rispetto della distanza minima dai fabbricati pari a ml. 10,00 e dai confini pari a ml. 3,00.

#### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

#### **Modalità di attuazione**

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;



- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

#### 11.4. Servizi a verde e sport – Categoria 3

##### Articolo ps19. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali

È ammessa la realizzazione di campi di bocce, tennis, calcio, basket, pallavolo, pallamano, skateboard, minigolf, piste ciclabili, di pattinaggio, piscine, ecc., con le relative strutture di servizio, nonché piste da ballo all'aperto.

Sono altresì ammessi punti di ristoro ed edicole di giornali nel rispetto delle disposizioni del piano di adeguamento e sviluppo delle reti di vendita. Tali strutture, se proposte dai privati, dovranno essere realizzate attraverso permessi di costruire convenzionati. Parametri ed indici verranno definiti all'interno della convenzione.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso ad eccezione dei parcheggi pubblici o privati di uso pubblico realizzati nel sottosuolo, garantendo comunque uno spessore di suolo vegetato di almeno 60 cm tale da premettere quantomeno la piantumazione di specie arbustive.

Almeno un terzo della superficie deve essere piantumato con le essenze presenti sul territorio di Liscate.

##### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

#### 11.5. Servizi per la mobilità – Categoria 4

##### Articolo ps20. Aree per parcheggio

Comprende le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico o privato il cui uso dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della dotazione necessaria. Sono consentiti impianti in silos anche interrati.

Tali opere possono essere realizzate nel rispetto degli indici di distacco e dei limiti di arretramento ed in deroga all'indice Uf ed Rc.

La realizzazione di tali strutture da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione di asservimento o di regolamento che disciplini le modalità di utilizzo.

E' ammessa la realizzazione e gestione da parte di privati, nel rispetto del CAPO II della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. e della L. 24.3.1989, n. 122, sulla base di convenzione con il Comune. Nelle medesime convenzioni potrà essere prevista l'installazione di strutture precarie direttamente connesse con la destinazione principale.

##### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale,



produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

–

### **Articolo ps21. Viabilità esistente**

Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le norme del Codice della Strada.

### **Articolo ps22. Viabilità di progetto**

Per quanto riguarda la viabilità di progetto valgono le norme del Codice della Strada. Il Documento di Piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di nuova realizzazione per quanto riguarda gli scenari di lungo periodo e quelli di breve e medio periodo.

Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti.

Per la viabilità di livello sovra locale vale la normativa di riferimento.

All'interno dei documenti che compongono il PGT la viabilità di progetto è stata rappresentata in modo indicativo. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

*Per quanto riguarda l'Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi soggetto a norma speciale previsto dal Piano delle Regole (art.pr26a) si segnala che l'intervento sarà subordinato alla realizzazione della pista ciclopedonale di progetto e del nuovo tratto di viabilità comunale identificate negli elaborati grafici. 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 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'adeguata 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'allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n.1455/2010 del 09/02/2010. Si richiede in ogni caso il mantenimento e la valorizzazione degli esemplari autoctoni integrabili nell'intervento. 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*<sup>4</sup>

### **Articolo ps23. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto**

Per quanto riguarda le piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto valgono le norme del Codice

---

<sup>4</sup> Così modificato a seguito dell'accoglimento del Parere della Città Metropolitana di Milano



della Strada e le disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

Il Documento di Piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di riqualificazione, sistemazione e nuova realizzazione delle piste ciclopedonali. Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

## 11.6. Servizi per la distribuzione carburanti – Categoria 5

### Articolo ps24. Ambito di applicazione e definizioni

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia all'interno del piano dei servizi, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre 2004 n° 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs. 30 aprile 1992 n°285 e ss.mm.ii. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e ss.mm.ii.

### Articolo ps25. Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti della città storica e consolidata prevalentemente residenziale e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in limite di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e ss.mm.ii. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono rispettare i seguenti parametri:

superficie minima del lotto 600 mq;

distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza del fabbricato con un minimo di 5 mt dal confine e in caso di altezze di fabbricati maggiore ai 5 mt si applica il meccanismo del ribaltamento dell'edificio;

distanze dagli edifici: residenziali/direzionali 5 10 m;

distanze dagli edifici d'uso diverso 6 5 m;

superficie coperta massima 7 50% ;

<sup>5</sup> Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

<sup>6</sup> Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

indice privato 0,08 mq/mq;

altezza massima degli edifici 4 m;

altezza massima delle tettoie e delle pensiline 6 m;

distanza dal ciglio delle strade pubbliche 8: come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di mt.5 e con riferimento alla "Tavola B VIABILITA' " del P.R.G. vigente, approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 65 del 29.11.1985 ed approvato con Delibera di Giunta Regionale della Lombardia n. 5421 del 29.01.1986;

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

### **Articolo ps26. Segnaletica**

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

### **Articolo ps27. Attività complementari e compatibili**

#### SUPERFICI DI VENDITA

Le superfici di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

#### SUPERFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazione, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti norme tecniche.

#### PRINCIPIO DI PREVALENZA

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

#### AUTOLAVAGGI E PARCHEGGI PRIVATI DEI TIR

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nelle aree produttive e nelle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Nella città consolidata prevalentemente produttiva, i parcheggi privati dei TIR non possono essere realizzati

---

<sup>7</sup> Per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati.

<sup>8</sup> Le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

nei limiti di rispetto stradale.

### Articolo ps28. Smaltimento e rimozione

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA

Deve prevedersi:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

## 11.7. Servizi di progetto

### Articolo ps29. Dotazione di aree per servizi urbanistici

Gli Ambiti di Trasformazione, i cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e gli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che modifichino il bisogno di servizi e/o il numero di utenti e persone insediate (aumento del carico urbanistico), devono destinare aree per servizi pubblici.

La dotazione di servizi è stabilita in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare (fatta salva specifica indicazione prevista nelle presenti norme), così definita:

- 26,5 mq/ab per gli interventi residenziali (1 abitante teorico = 35 mq di SLP);
- Il 40% della superficie coperta per gli interventi industriali;
- Il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1500 mq;
- Il 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- Il 100% della SLP per gli interventi direzionali e ricettivi.

Il calcolo viene effettuato sulla destinazione d'uso prevalente. Nel caso di mix funzionale, la quota di standard viene calcolata in base alla percentuale di funzione insediata ammessa nelle schede d'ambito.

Nella città consolidata prevalentemente residenziale attuabile con intervento edilizio diretto è obbligo dotarsi di un posto auto per ogni unità abitativa da adibire ad uso pubblico nel momento in cui si superino le due unità abitative che potrà essere computato all'interno della dotazione di aree a standard richieste.

Nel momento in cui si verifici, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso **al costo determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale**: la monetizzazione può essere concessa previo parere vincolante della competente commissione comunale.

All'interno della città storica e consolidata nel caso di impossibilità di reperire i servizi gli stessi potranno essere anche parzialmente o totalmente monetizzati **al costo determinato attraverso atto formale**



dell'Amministrazione Comunale e/o reperiti nel raggio di 500 mt su aree di proprietà e non aventi già destinazione d'uso a servizio esistente. Potranno essere proposte all'amministrazione comunale aree in progetto, previste all'interno del piano dei servizi.

I cambi di destinazione d'uso fra funzioni ammesse nei singoli tessuti della città soggetta a Piano delle Regole comporta la verifica della dotazione delle aree a servizi, a seconda della funzione che si va ad insediare rispetto a quella insediata. Pertanto, il progettista che presenta un progetto per cambio di destinazione d'uso dovrà produrre un elaborato grafico-analitico nel quale evidenzi la dotazione attuale di servizi. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettano tre possibilità:

- Reperimento in loco della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- Reperimento nel raggio di 500 mt della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
  - Richiesta di monetizzazione totale o parziale all'amministrazione comunale. Il valore unitario da utilizzare **determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale**

Le aree a servizi da reperire derivanti dal cambio di destinazione d'uso non possono essere già aree a servizi pubblici esistenti o aree asservite ad uso pubblico.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale si dovrà prevedere l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio, che è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati.

Il valore unitario da utilizzare per la monetizzazione delle aree per servizi è **determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale**. La quantità di aree per servizi monetizzabile viene valutata di volta in volta dall'amministrazione comunale in base alle esigenze di reperimento delle stesse.

### **Esercizi di vicinato**

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti, è stabilita nella misura del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

### **Medie strutture di vendita**

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a m<sup>2</sup> 150,00 di SLP, con opere o senza opere, questi



ultimi riguardanti esclusivamente sedi di esercizi commerciali, comportano la verifica dell'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità del reperimento di eventuali aree per servizi aggiuntive, effettuata caso per caso, tenendo conto:

- delle precedenti modifiche d'uso che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- delle costituzioni di aree per servizi che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- della dotazione nella zona di spazi per servizi;
- della necessità di spazi per servizi correlati all'affluenza veicolare presunta della nuova destinazione d'uso dell'area o dell'edificio, rispetto alla destinazione in essere.

### Grandi Strutture di Vendita

Per le Grandi strutture di Vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubblico e di uso pubblico, ai sensi dell'articolo 150 comma 5 L.r. 6/2010, è stabilita nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

L'apertura e la modificazione di una grande struttura di vendita sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 6/2010.

Per gli elementi di carattere procedurale si rimanda alla D.G.R. 1193/2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita".

### Superfici di vendita di merci ingombranti

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. n. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. n. 114/1998. (D.G.R. 1193/2013).

Per tali insediamenti dovrà essere prevista una dotazione di aree per servizi pari al 40% della superficie coperta;

## **11.8. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi**

### **Articolo ps30. Servizi di progetto di proprietà privata: attuazione**

Per la realizzazione dei servizi di progetto di proprietà privata si procede tramite l'esproprio



## 11.9. Disposizioni attuative e specifiche

### Articolo ps31. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici destinati ad usi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire anche mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con cui il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è perpetua. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del Piano dei Servizi senza che lo stesso abbia avuto, quanto alle ricordate aree, attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto o il piano attuativo, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che il comune espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

### Articolo ps33. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste

Sarà possibile realizzare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, rientranti in una macro categoria diversa da quella indicata nel Piano dei Servizi, sulla base della distinzione riportata all' "articolo ps.12 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza" senza la necessità di variante al medesimo piano.



#### **Articolo ps34. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi**

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con il Comune o con altro ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà come su aree di proprietà del Comune o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate a servizi, purché non si tratti di aree agricole.

#### **Articolo ps35. Programmazione del Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.: il Comune in sede di bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.



Comune di Liscate

## **IL PIANO DELLE REGOLE**



## 6. NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE

### Articolo pr1. Contenuto del Piano delle Regole

Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Lr. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- Il piano delle regole, inoltre:
  - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
  - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
  - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### Articolo pr2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute nelle tavole che compongono il Piano delle Regole. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e' subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, ai sensi della Lr. 12/2005, e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

### Articolo pr3. Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle regole:

*PR1 Il residuo di piano della città consolidata*

*PR2 Mappa delle previsioni del Piano delle Regole*

*PR2a Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*

*PR2b Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*

*PR2c Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*

*PR2d Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*

*PR2e Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*



*PR2f Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*

*PR2g Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*

*PR2h Mappa delle previsioni del Piano delle Regole – sovrapposizione catastale*  
*PR3 Sovrapposizione della carta dei vincoli alla tavola PR2*

*PR4 Mappa delle previsioni del Piano delle Regole e fattibilità geologica*

*Il sistema del nucleo storico e delle cascine: analisi, modalità d'intervento e abaco guida*

*Norme tecniche del piano delle regole*

*Elaborato tecnico Rischio di Incidente Rilevante*

#### **Articolo pr4. Rapporto con gli altri documenti del PGT**

Per quanto riguarda i temi non trattati dal Piano delle Regole e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti componenti il PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi. In particolare, le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

#### **Articolo pr5. Rapporti con leggi e regolamenti**

Per quanto non espressamente previsto all'interno delle norme del piano delle regole si fa riferimento alla normativa statale e alla normativa regionale vigente, nonché ai regolamenti igienico-sanitario e edilizio vigenti.

#### **Articolo pr6. Attuazione del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole si attua nei modi seguenti:

- nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto secondo i titoli abilitativi disciplinati a livello statale e regionale;
- con permesso di costruire convenzionato;
- con piani attuativi o con atti di programmazione negoziata.

#### **Articolo pr7. Adozione e approvazione dei permessi di costruire convenzionati**

I permessi di costruire convenzionati previsti all'interno delle modalità d'intervento dei diversi tessuti e conformi alle previsioni degli atti di PGT, potranno essere adottati e approvati dalla giunta comunale.

#### **Articolo pr8. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT**

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico – sanitario senza modifiche della SLP esistente.



### **Articolo pr9. Deroghe**

Le indicazioni del Piano delle Regole sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale. La deroga può essere, inoltre, assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

### **Articolo pr10. Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci**

In tutti gli ambiti non è consentita la coltivazione di cave. Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal PGT.

### **Articolo pr11. Vincoli sovra locali**

Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi valide e come tali devono essere rispettati nella pianificazione attuativa. Vincoli sovra ordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa.

### **Articolo pr12. Limiti di rispetto strade, pozzi, cimitero e elettrodotti**

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

### **Articolo pr13. Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico**

Le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico fanno riferimento all'analisi geologica (DP9\_0 DP9\_1, DP9\_2, DP9\_3, DP9\_4, DP9\_5, DP9\_6, DP9\_7, DP9\_8, DP9\_9, DP9\_10).

### ***Prescrizioni di carattere geologico a corredo delle Norme Tecniche di Attuazione***

#### **Aree di fattibilità di Classe 4a**

Fattibilità con gravi limitazioni

#### **Descrizione**



Aree adiacenti ai corsi d'acqua superficiali da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

### **Prescrizioni**

Lungo le aste fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10. per i tratti a cielo aperto e pari a m. 4 per i tratti intubati.

Entro questo limite sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione e difesa dei corsi d'acqua e le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Inoltre, all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico principale, e minore di competenza comunale, ai sensi dell'art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523, sono lavori ed atti vietati in modo i seguenti:

aaa) La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;

bbb) Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;

ccc) Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;

ddd) La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;

eee) Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;



fff) Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;

ggg) Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;

hhh) Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;

iii) Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;

jjj) L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;

kkk) Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;

lll) I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari;

mmm) Lo stabilimento di molini natanti.

Gli ambiti fluviali di pertinenza del Torrente Molgora sono, inoltre, assoggettati alle prescrizioni di cui alle NdA del PTCP.

#### **Aree di fattibilità di Classe 4b**

Fattibilità con gravi limitazioni

#### **Descrizione**

Zone di rispetto delle testate dei fontanili individuate delle N.T.A. del P.T.C.P. della Provincia di Milano.

#### **Prescrizioni**

All'interno di una fascia non inferiore a metri 50 misurati dall'orlo della testata e lungo l'asta per una fascia non inferiore a metri 25, unitamente al rispetto delle disposizioni di cui alle NdA del PTCP, sono vietate le seguenti attività:



- a) Dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche;
- e) Aree cimiteriali;
- f) Apertura di cave in connessione con la falda;
- g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano ;
- h) Gestione di rifiuti;
- i) Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose ;
- j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) Pozzi perdenti;
- l) Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti.

#### **Aree di fattibilità di Classe 4c**

Fattibilità con gravi limitazioni

##### **Descrizione**

Emergenze puntuali dell'acquifero freatico: specchi d'acqua di matrice antropica

##### **Prescrizioni**

Per il lago di cava è vietato qualsiasi tipo di intervento se non specificatamente riferito al ripristino ambientale ed alle sistemazioni spondali, preferibilmente con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica al fine di minimizzare gli impatti.

#### **Aree di fattibilità di Classe 3a**

Fattibilità con consistenti limitazioni

##### **Descrizione**

Aree caratterizzata da elevata vulnerabilità dell'acquifero freatico.

L'intero territorio comunale presenta dei livelli di soggiacenza della falda freatica inferiori a m. 6 da p.c.

L'acquifero presenta oscillazioni stagionali dell'ordine di 2 m. Nel periodo estivo risulta prossimo al piano campagna, raggiungendo livelli di soggiacenza pari a - 2/3 m. da p.c. in corrispondenza del centro urbano del territorio comunale.

##### **Prescrizioni**

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.



Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.

### **Aree di fattibilità di Classe 3b**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza, indicativamente con tempi di ritorno superiori ai 100 anni, e / o con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e delle infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche.

#### **Prescrizioni**

Pur non escludendone la possibilità si sconsiglia l'edificazione nelle aree in esame, soprattutto in relazione ad insediamenti di tipo residenziale e/o industriale; in ogni caso qualsiasi intervento dovrà essere supportato da approfondite analisi di fattibilità di tipo idraulico.

Sono vietati gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente.

A supporto degli interventi edificatori si dovrà fornire una relazione idraulica di dettaglio che attesti la compatibilità del progetto con la piena di riferimento (le quote dei piani pavimento finito dovranno essere compatibili con le altezze dell'acqua esondata), da determinare con le procedure previste in relazione alle sezioni idrauliche significative adiacenti alle opere in progetto. La massima piena dovrà essere riferita ad un tempo di ritorno di 100 anni.

Si dovranno fornire, infine, ampie garanzie circa la mitigazione del rischio.

Valgono, inoltre, le prescrizioni di cui alla classe 3a.

### **Aree di fattibilità di Classe 3c**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Area di pertinenza del laghetto di pesca sportiva: emergenza puntuale dell' acquifero freatico.

Fascia di rispetto pari a m 50 individuati in relazione alle condizioni di stabilità dell'area e misurati a partire dal ciglio della scarpata morfologica stabile dell' ex area di cava.

#### **Prescrizioni**

In corrispondenza di tale area, a tutela dell'acquifero freatico, sono vietate le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo e/o spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche;
- d) gestione di rifiuti;
- e) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose ;
- f) pozzi perdenti;
- g) *pascolo e stabulazione di bestiame.*

Valgono, inoltre, le prescrizioni di cui alla classe 3a.

### **Aree di fattibilità di Classe 3d**

Fattibilità con consistenti limitazioni

#### **Descrizione**

Aree caratterizzate da riporto di materiale eterogeneo. La folta coltre vegetazionale impedisce una stima accurata delle caratteristiche fisiche e morfologiche nonché degli spessori dei materiali riportati.

#### **Prescrizioni**

Ogni intervento è subordinato all'esecuzione di mirate campagne di indagine geognostiche ed ambientali atte a determinare le caratteristiche chimiche e fisiche del materiale riportato.

Laddove si evidenzino un'alterazione dello stato chimico del suolo occorrerà predisporre il Piano di Caratterizzazione e la conseguente Procedura di Bonifica atta ad operare il ripristino dello stato dei luoghi secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale). Il parere sull'edificabilità risulta pertanto favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene).

La tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui alla classe 3a.

### **ULTERIORI VINCOLI E LIMITAZIONI**

#### **Zone di rispetto dei pozzi acquedottistici**

- Fascia di tutela assoluta dei pozzi comunali (raggio 10 m).
- Le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dall' art. 94 del D.lgs. 3 aprile 2006, n.152, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.



- Aree comprese entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dal D. Lgs.11 maggio 1999 n. 152, dal D.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 e dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto di raggio pari a m. 200 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R. 27 giugno 1996, n. 6/15137, all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività riportate all'interno delle normative sopraelencate.

### **Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi**

#### **Prescrizioni di carattere sismico**

Aree interessate da edificazione di edifici strategici e/o sensibili.

Nell'area in esame, individuata come zona sismica di quarta categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

#### **ZONE Z4a**

Aree soggette ad amplificazioni sismiche di tipo litologico o geometrico.

Presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi.

- Per edifici fino a 5 piani, risulta  $F_a$  sempre superiore ai valori di soglia corrispondenti (1,4 per suolo di tipo B e 1,9 per suolo di tipo C).

In questo caso la normativa è da considerarsi insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

Sono pertanto richieste le indagini e gli approfondimenti di 3° livello in fase di progettazione per gli edifici strategici o rilevanti ricadenti nell'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03; in alternativa si potrà utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore: in caso di categoria di suolo B si potrà utilizzare quello della categoria di suolo C; nel caso della categoria di suolo C si potrà utilizzare quello della categoria D.

- Per edifici con più di 5 piani, risulta  $F_a$  inferiore al valore di soglia corrispondente sia nel caso del suolo di tipo B (valore soglia = 1,7) che nel caso di suolo di tipo C (valore soglia = 2,4). In questo caso la normativa è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica.

#### **Prescrizioni di carattere ambientale**

Ambiti soggetti a future trasformazioni urbanistiche (da commerciale / industriale a residenziale / verde



pubblico / privato) e/o zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo.

Per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano di Indagine Preliminare, del Piano di Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

### **Prescrizioni di carattere geotecnico**

Per nuovi interventi edificatori, ove consentiti, permane l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 14/01/08) al fine di determinare con precisione le caratteristiche geotecniche del suolo e del primo sottosuolo.

Le perimetrazioni riportate sono ricognitive dei vincoli di legge esistenti sul territorio comunale.

A seguito delle modifiche ed integrazioni introdotte nella presente relazione, lo studio geologico risulta:

- adeguato ai contenuti di cui all'art. 18 del PAI (D.P.C.M. 24/05/2001);
- compatibile con il PTCP per gli aspetti di difesa del suolo;
- conforme ai contenuti di cui all'art. 57, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e s.m.i.

### **Articolo pr14. Aree per servizi**

Nel caso in cui nella città consolidata e nella città storica si preveda un permesso di costruire convenzionato o un piano attuativo è necessario reperire le aree per servizi come previsto nel capitolo 2 "Indici urbanistici ed edilizi, definizioni generali", al punto "Aree per servizi".

### **Articolo pr15. Cambi di destinazione d'uso**

I cambi di destinazione d'uso fra funzioni ammesse nei singoli tessuti della città soggetta a Piano delle Regole comporta la verifica della dotazione delle aree a servizi, a seconda della funzione che si va ad insediare rispetto a quella insediata. Pertanto, il progettista che presenta un progetto per cambio di destinazione d'uso dovrà produrre un elaborato grafico-analitico nel quale evidenzi la dotazione attuale di servizi. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettino tre possibilità:

- ✓ Reperimento in loco della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;



✓ Reperimento nel raggio di 500 mt della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;

✓ Richiesta di monetizzazione totale o parziale all'amministrazione comunale. Il valore unitario da utilizzare è **determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale**

Le aree a servizi da reperire derivanti dal cambio di destinazione d'uso non possono essere già aree a servizi pubblici esistenti o aree asservite ad uso pubblico.

Per il cambio di destinazione d'uso tra funzioni ammesse è obbligatorio presentare un permesso di costruire convenzionato.

I cambi di destinazione d'uso da produttivo (tabella 1 – 1.3, 1.4) ad altre funzioni comporta l'obbligo di prevedere un'analisi chimico-morfologica dei suoli da parte dei soggetti attuatori. Qualora tale analisi risultasse sotto i valori di riferimento della tabella 1 colonna A e B allegato 5 del titolo V del D.L. 3/04/06 n. 152 titolo V – parte quarta – siti contaminati, il comune potrà rilasciare il titolo abilitativo richiesto senza ulteriori verifiche degli enti preposti alla verifica di contaminazione del suolo.

#### **Articolo pr16. I sistemi del territorio**

Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:

- Sistema dello spazio costruito;
- Sistema dello spazio aperto;
- Sistema dei servizi

#### **Articolo pr17. Suddivisione del sistema dello spazio costruito**

Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Al suo interno, il Piano delle Regole opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche rilevate delle diverse parti della città:

a) **Città storica;**

- Ambiti della città storica (ex zona A);
- Ambiti delle cascine storiche (ex zona A) interne al Parco Agricolo sud Milano;
- VINCOLO ex L.1089/39
- Perimetro centro storico

b) **Città consolidata**

- Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a media densità (ex zona B2);
- Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità (ex zona B1);
- Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito (ex zona B3);



- Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva (ex zona D1a);
  - **Ambito della città consolidata prevalentemente produttiva soggetto a norma speciale**
  - Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale;
  - Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (terziaria - commerciale) (ex zona D1b);
  - **Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario – commerciali) a norma speciale**
  - **Presenze non agricole in zona agricola e/o nel Parco Agricolo Sud Milano**
  - **Ambiti di interesse collettivo intercomunale**
- c) **Città da consolidare:**
- Ambiti della città da consolidare prevalentemente produttiva (ex zona D2)
- d) **Città da trasformare (ambiti soggetti a Documento di Piano)**

## Articolo pr18. Città storica

### Individuazione

La *città storica* comprende gli *ambiti della città storica e gli ambiti delle cascine storiche*, normati dal PRG superato come ex zone A. Per nuclei di antica formazione si intende ambienti urbani temporalmente differenziati, quegli ambiti insediativi in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Negli interventi nei nuclei di antica formazione è necessario analizzare e studiare i caratteri architettonici degli edifici, in modo tale da delineare e ricostruire la storia e l'evoluzione degli interventi attuati all'interno del territorio comunale.

Gli obiettivi che vengono posti nel recupero sono i seguenti:

- Conservazione delle tipologie edilizie e dei preminenti caratteri morfologici;
- Salvaguardia delle presenze architettoniche rilevanti sia sotto il profilo monumentale, che tipologico e ambientale;
- Trasformazione del tessuto edificato esistente, compatibilmente con i valori sopra evidenziati, anche per singola unità edilizia.

Un passaggio fondamentale per avviare il recupero degli elementi di valore storico e architettonico è quello di costruire un abaco di riferimento contenuto nel documento "*Il sistema del nucleo storico e delle cascine: analisi, modalità d'intervento e abaco guida*" che guidi gli interventi sul patrimonio esistente. Tutti gli interventi devono sottostare alle indicazioni dell'abaco di riferimento.

Negli ambiti delle cascine ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano la destinazione d'uso prevalente è riferita alle attività agricole su cui si applicano le disposizioni vigenti dell'art.59 della LR 12/2005 e delle NTA del PTC del Parco medesimo. Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici sono consentite a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola



connessa al centro aziendale presente nell'insediamento rurale e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo.

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 <sup>2</sup> 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

Nelle cascine storiche interne al Parco regionale le destinazioni d'uso principali ammesse sono riferite alle attività agricole

### Strumento attuativo

intervento edilizio diretto, permessi di costruire convenzionati o piani attuativi di recupero.

### Interventi

Le possibili tipologie di intervento individuate (ai sensi dell'articolo 27 della L.r. 12/2005 e s.m.i.) sono:

- **Intervento 1** Interventi di manutenzione ordinaria, *Interventi edilizi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;*
- **Intervento 2** Interventi di manutenzione straordinaria, *opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;*
- **Intervento 3** Interventi di restauro e risanamento conservativo, *gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi*



dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; ;

- **Intervento 4** Interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione totale o parziale, nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; Le opere e gli interventi di ristrutturazione volti alla ricontestualizzazione degli edifici devono comportare rispetto di norme e regolamenti comunali.

	Comunicazione (art. 6 DPR 380/2001)	DIA	SCIA	Permesso di costruire convenzionato	Piano attuativo
Intervento 1					
Intervento 2					
Intervento 3					
Intervento 4					

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono da realizzarsi tramite piano attuativo, al quale devono aderire tutte le proprietà del comparto individuato. Gli edifici nel comparto per il quale è previsto un piano attuativo potranno subire solo gli interventi ammessi ed individuati.

#### **Indici e parametri**

- VG esistente
- SLP = VG/3m
- Hmax, esistente, qualora l'edificio sia incluso tra due edifici più alti si concede la possibilità di pareggiare le altezze

#### **Incentivi**

Per incentivare la riqualificazione dei nuclei storici sono previsti degli incentivi che prevedono la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e l'esenzione per gli standard strategici a seconda del punteggio premiale (vedi capitolo 7 e 8) che viene attribuito al tipo di intervento previsto. Gli incentivi sono previsti solo in presenza di un piano attuativo.

<b>CENTRO STORICO e CASCINE</b>	Ammissione	Riduzione 25% oneri urb. Secondaria Esenzione del pagamento del suolo pubblico per cantiere	Riduzione 60% oneri urb. secondaria Esenzione del pagamento del suolo pubblico per cantiere Esenzione del pagamento dello standard strategico
	<b>P=3</b>	<b>3 ≤ P ≤ 10</b>	<b>P ≥ 11</b>

### Meccanismi premiali

Al fine di usufruire di incentivazione premiale è necessario rispettare e dimostrare le indicazioni dei capitoli *7 Meccanismi di incentivazione premiale e 8 Le schede premiali.*

Le schede di riferimento per questo ambito sono:

AZIONI		Centro storico	Cascine
S 1.1	contenimento dei consumi energetici per la climatizzazione invernale	X	X
S 2.1	sistemi centralizzati di produzione di energia	X	X
S 2.2	implementazione del solare termico	X	X
S 2.3	implementazione del solare fotovoltaico	X	X
S 3.1	recupero delle acque piovane	X	X
S 3.2	limitare le superfici impermeabili		X
S 3.3	incentivare la fitodepurazione		X
S 4.1	social housing	X	X

### Articolo pr 19. Città consolidata

Per la città consolidata sia residenziale che produttiva, al momento dell'adozione del PGT, si fa riferimento alla base catastale aggiornamento al 31 dicembre 2000. Tale data fa fede nel calcolo dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici (allo stato di fatto): da tali valori si può partire con l'applicazione dei meccanismi previsti dal PGT. Successivi frazionamenti depositati dopo la data di riferimento non potranno essere considerati nel calcolo dei parametri e degli indici definiti dal PGT.

Nella città consolidata è ammessa la monetizzazione parziale e/o totale delle aree a servizi. Il valore unitario da utilizzare nella monetizzazione nella città consolidata **determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale.** La quantità di aree per servizi monetizzabile viene valutata di volta in volta dall'amministrazione comunale in base alle esigenze di reperimento delle stesse.

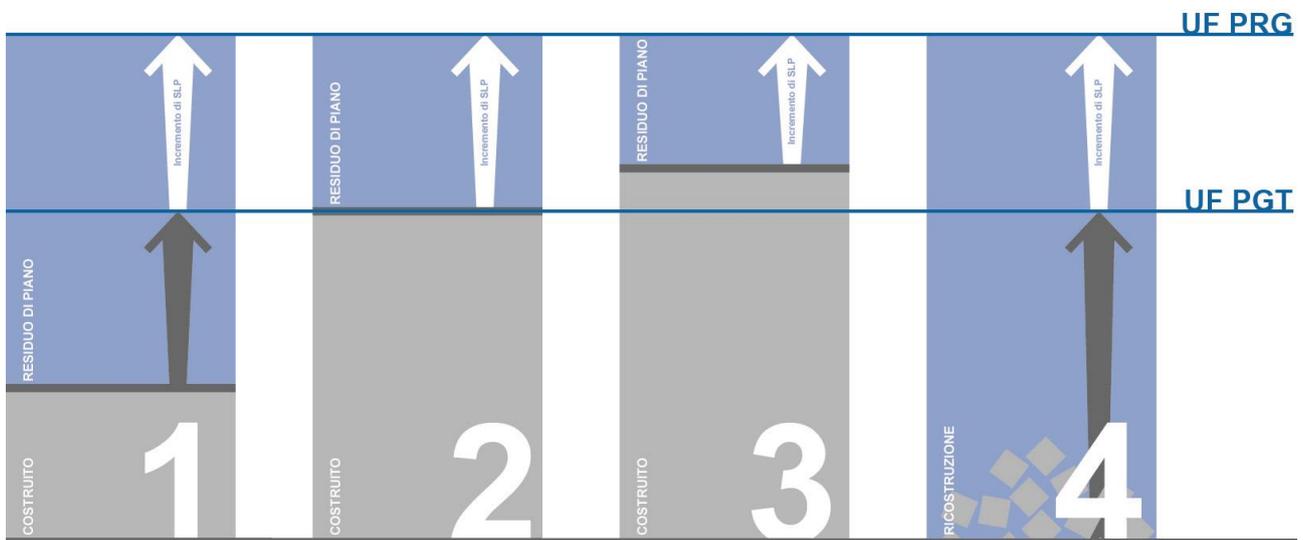
Una precisazione in merito alla verifica dell'effettiva costruzione degli edifici nella classe energetica progettata. Il comune di Liscate istituisce un albo dei certificatori energetici che andranno verificare, durante l'esecuzione dei lavori, che l'edificio in fase di realizzazione venga costruito con i dispositivi e le tecnologie per raggiungere la classe energetica certificata. Contestualmente al deposito presso il protocollo comunale della fine lavori, il certificatore energetico attesterà l'effettiva classe energetica dell'edificio. I costi sostenuti dal Comune per il certificatore energetico sono a carico del privato: è prevista l'istituzione di un convenzionamento dei certificatori con il comune di Liscate in modo che vi sia un abbassamento dei costi per il privato da sostenere per il certificatore energetico.

La tavola *PR1 Il residuo di piano della città consolidata* individua le aree in cui l'indice di utilizzazione

fondiarie attuate è inferiore all'indice fondiario previsto dal PRG superato.

La tavola è puramente indicativa. E' pertanto richiesta la presentazione di opportuna dimostrazione sul singolo lotto della presenza di residuo di piano. Qualora fosse verificata la presenza di residuo di piano l'indice fondiario da prendere in considerazione come indice da raggiungere non sarà più quello previsto dal PRG superato ma quello previsto dal presente strumento. Le possibili situazioni che potranno presentarsi sono 4:

- In caso in cui il residuo di piano sia inferiore all'UF del PRG e all'UF del PGT, allora si potrà recuperare il residuo, fino all'UF del PGT in maniera normale, e potrà usufruire dell'incremento di SLP come specificato nei seguenti articoli;
- In caso in cui è presente residuo di piano, ma è stato costruito fino all'UF del PGT, si potrà recuperare il residuo di piano solo grazie agli incrementi di SLP come specificato nei seguenti articoli;
- In caso di presenza di residuo di piano, ma è stato costruito oltre l'UF del PGT, allora sarà possibile recuperare il residuo di piano solo tramite incremento della SLP solo fino all'UF del PRG;
- Nel caso di intervento che prevede ricostruzione o nuova costruzione, si potrà edificare fino all'UF del PGT in maniera normale, mentre si può usufruire dell'incremento di SLP come specificato nei successivi articoli.



## 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

Per ampliamenti inferiori o uguali a 20 mq di SLP non sarà richiesta l'attivazione di Permesso di Costruire Convenzionato ma di titolo abilitativo diretto

## 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	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 <sup>2</sup> 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	SSC	Stazioni di rifornimento carburante	X



CARBURANTI			
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
<b>Gli accessori sono sempre consentiti</b>			

**Incrementi di SLP**

Al fine di migliorare la qualità energetica edilizia viene previsto un incremento di SLP per l'UF di 0,05 mq/mq che sommato all'UF previsto di 0,40 mq/mq, porta l'UF a 0,45 mq/mq.

E' possibile usufruire di tale incremento qualora si costruisce edifici in classe energetica B, tra 31 – 50 kwh/mq annuo.

Per il calcolo dei requisiti si rimanda al *capitolo 8 Le schede premiali*.

Incremento di SLP

**Qualità energetica dell'edificio**

Edifici in classe B tra 31-50 kwh/mq annuo = 3,1 - 5 litri gasolio/mq annuo

+ 0,05

**Articolo pr 21. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità****Individuazione**

Per *ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità* si intendono gli ambiti ex zone B1 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

Per ampliamenti inferiori o uguali a 20 mq di SLP non sarà richiesta l'attivazione di Permesso di Costruire Convenzionato ma di titolo abilitativo diretto

**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 0,45 mq/mq;



- Rcf 50%;
- 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	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 <sup>2</sup> 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

### Incrementi di SLP

Al fine di migliorare la qualità energetica edilizia viene previsto un incremento di SLP per l'UF di 0,05 mq/mq che sommato all'UF previsto di 0,45 mq/mq, porta l'UF a 0,50 mq/mq.

E' possibile usufruire di tale incremento qualora si costruisce edifici in classe energetica B, tra 31 – 50 kwh/mq annuo.

Per il calcolo dei requisiti si rimanda al *capitolo 8 Le schede premiali*.

Incremento di SLP

### Qualità energetica dell'edificio

Edifici in classe B tra 31-50 kwh/mq annuo = 3,1 - 5 litri gasolio/mq annuo

+ 0,05

## Articolo pr 22. Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale ad indice definito

### Individuazione

Per *ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale a indice definito* si intendono gli ambiti ex zone B3 del PRG superato.

Si tratta di zone sature, edificate a seguito di P.A. ormai completamente realizzati che, in generale, sono dotati di adeguate aree a standard e parcheggi.

### 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

Per ampliamenti inferiori o uguali a 20 mq di SLP non sarà richiesta l'attivazione di Permesso di Costruire Convenzionato ma di titolo abilitativo diretto

### Indici e parametri

- Uf esistente;
- Rcf esistente;
- Hmax come esistente – ed in conformità alla morfologia dell'esistente;

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	X		
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	X		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1		X	
	PA2		X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1		X	
	PI2		X	
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	X		
	MS	Medie strutture fino a m <sup>2</sup> 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		X



Comune di Liscate

		commerciali	
	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			

## Articolo pr 23. Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva

### Individuazione

Per *ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva* si intende gli ambiti ex zone D1a del PRG superato.

Comprende insediamenti produttivi consolidati o con esigue necessità di ampliamento e caratterizzate da processi produttivi di tipo manifatturiero.

Si tratta prevalentemente degli insediamenti di recente edificazione localizzati ai bordi del tessuto edilizio od in ambiti isolati in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

### 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 0,80 mq/mq;
- Rcf 60%;
- Hmax 14 m;

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

**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.

### Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

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

**Gli accessori sono sempre consentiti**

## **Incrementi**

Al fine di migliorare la qualità edilizia viene previsto un incremento per l'UF di 0,1 mq/mq che sommato all'UF previsto di 0,60 mq/mq, porta l'UF a 0,7 mq/mq. Inoltre è previsto un incremento del RCF del 10%, passando così da 60% a 70%.

E' possibile usufruire di tale incrementi qualora venga realizzato un impianto solare fotovoltaico per la produzione di almeno 6kw ed il recupero delle acque piovane pari al 0,75 del rapporto tra quantità di acqua recuperata e la quantità di acqua disponibile.

Per il calcolo dei requisiti si rimanda al *capitolo 8 Le schede premiali*.

		Incremento
<b>Qualità edilizia</b>		<b>UF + 0,1 mq/mq</b> <b>RCF + 10 %</b>
Realizzazione impianto solare fotovoltaico per la produzione di almeno 6kw Rapporto tra quantità di acqua recuperata e quantità di acqua disponibile pari a 0,75		

*Gli edifici ricadenti all'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano che alla data di adozione del PTC del PASM risultano adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati nel rispetto delle prescrizioni del PTC.<sup>9</sup>*

*Per l'Ambito della città consolidata prevalentemente produttiva collocato lungo via San Pietro al confine con il comune di Vignate valgono anche le prescrizioni contenute all'interno dell'Articolo pr26b.<sup>10</sup>*

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

### Interventi

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

### 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

<sup>9</sup> Modificato a seguito del Parere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano

<sup>10</sup> Modificato a seguito del Parere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano

Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

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

**Gli accessori sono sempre consentiti**

**Articolo pr 24. Ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale**

**Individuazione**

Per *ambiti della città consolidata prevalentemente artigianale* si intende gli ambiti ex zone D1a del PRG superato.

Comprende insediamenti produttivi consolidati o con esigue necessità di ampliamento e caratterizzate da processi produttivi di tipo manifatturiero.

Si tratta prevalentemente degli insediamenti di recente edificazione localizzati ai bordi del tessuto edilizio od in ambiti isolati in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

## 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 0,50 mq/mq;
- Rcf 50%;
- Hmax 14 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
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	X	
	MS Medie strutture fino a m <sup>2</sup> 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



ATTIVITÀ ESTRATTIVE	A3	Allevamenti	X
	A4	Coltivazione dei fondi	X
	AE	Attività di cava	X
Gli accessori sono sempre consentiti			

## Articolo pr 26. Ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario – commerciali)

### Individuazione

Per *ambiti della città consolidata prevalentemente dei beni e dei servizi* si intende gli ambiti ex zone D1b del PRG superato.

Comprende insediamenti produttivi consolidati e che hanno assunto, per caratteristiche funzionali e derivate dal particolare contesto sub-urbano, spiccate caratteristiche commerciali.

Si tratta prevalentemente degli insediamenti di recente edificazione localizzati ai bordi del tessuto edilizio od in ambiti isolati in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione.

### 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 0,80 mq/mq;
- Rcf 50%;
- Hmax 10 m;

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

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 1mq/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.

### **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 <sup>2</sup> 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
<b>Gli accessori sono sempre consentiti</b>			

### **Prescrizioni particolari:**

Per l'area localizzata lungo via Martiri della Libertà per cui si prevede la delocalizzazione della Grande Struttura di Vendita esistente, gli eventuali interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione saranno soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato. In tale ambito sono ammesse esclusivamente Medie Strutture di Vendita non alimentari.

## Articolo pr 26a. Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario – commerciali) soggetto a norma speciale

### Attuazione

**PIANO ATTUATIVO<sup>11</sup>.** 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 a servizio degli 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 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'idonea ricomposizione dei margini del tessuto urbano, attraverso un opportuno inserimento ambientale mediante un'adequata mitigazione dell'impatto paesistico dell'intervento, da realizzare con specie autoctone del Parco Agricolo Sud Milano, elencate all'allegato 1 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.<sup>12</sup>

### 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, è stabilita nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

<sup>11</sup> Modificato a seguito del Parere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano

<sup>12</sup> Così modificato a seguito dell'accolgimento del Parere della Città Metropolitana di Milano e dell'ente Parco Agricolo Sud Milano

### Indici e parametri

- 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 presente documento*

### Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

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

**Gli accessori sono sempre consentiti**

### Prescrizioni particolari

*Si ritiene opportuno che in fase di realizzazione degli interventi ammessi, si provveda al mantenimento e la valorizzazione degli esemplari autoctoni integrandoli al meglio nella trasformazione.*

*Gli interventi saranno subordinati alla redazione di opportuni approfondimenti sismici di 3° livello come previsto dalle norme dello Studio Geologico allegato al PGT.*

*L'ambito ricade interamente all'interno delle aree allagabili del Torrente Molgora (si veda Carta di Sintesi dello studio geologico) pertanto la realizzazione degli interventi dovrà essere subordinata alla redazione di uno studio della compatibilità idraulica redatto ai sensi dell'allegato 4 della DGR IX/2616 del 30/11/2011*



Considerato inoltre che parte dell'ambito a sud, destinato a "Verde pubblico e parcheggio pubblico di progetto" risulta caratterizzato da riporto di materiale eterogeneo, così come indicato all'interno della carta di fattibilità e di sintesi dello studio geologico, gli interventi dovranno essere subordinati all'esecuzione di indagini ambientali preliminari ai sensi del d.lgs. 152/2006.<sup>13</sup>

### **Articolo pr 26b. Presenze non agricole in zona agricola e/o nel Parco Agricolo Sud Milano**

Sono state individuate n. 2 presenze non agricole in zona agricola trattasi di una presenza industriale in area di Parco Agricolo ed un'area a mix funzionale.

Gli edifici ricadenti all'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano che alla data di adozione del PTC del PASM risultano adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola possono mantenere la destinazione d'uso in atto ed essere adeguati nel rispetto delle prescrizioni del PTC.<sup>14</sup>

Per l'ambito produttivo si procede alla sua identificazione e relative prescrizioni.

#### **N. 1 – Stabilimento a nord della Via Venezia**

Interventi ammessi: come per gli Ambiti della città consolidata prevalentemente produttiva [ex zona D1a], con un incremento percentuale massimo del 20% dei parametri di edificabilità di If e Rcf, in armonia con le norme tecniche di attuazione del Parco Agricolo Sud Milano. Tale integrazione del patrimonio edilizio potrà essere eseguito una sola volta per ogni unità locale insediata alla data di adozione del presente PGT senza incrementi di superficie fondiaria

### **Articolo pr 26c. 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. Le modalità di intervento sono assimilabili a quelle previste per gli ambiti della città storica (Art. pr18).

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.

Gli interventi in ogni caso non dovranno pregiudicare i valori ambientali e paesistici dei luoghi e potranno essere costituiti da percorsi pedonali e ciclabili, spazi per la sosta, aree verdi attrezzate per il gioco all'aria

<sup>13</sup> Inserito a seguito del Parere della Città Metropolitana di Milano

<sup>14</sup> Modificato a seguito del Parere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano



*aperta che non comportino l'inserimento di manufatti edilizi. L'eventuale residenza per il personale di custodia potrà essere inserita unicamente a seguito della trasformazione d'uso di edifici esistenti e in ragione di motivate e dimostrate esigenze.*<sup>15</sup>

#### **Articolo pr 27. Città da consolidare**

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal PRG superato, per i quali il piano esecutivo è già stato presentato e che il PGT conferma.

Quindi, per città da consolidare si intende quella città sottoposta a pianificazione attuativa già in corso e i piani volumetrici sono indicativi e nelle more delle convenzioni potranno essere modificati.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati. Il planivolumetrico riportato nelle tavole del PGT non è vincolante e riporta la ripartizione funzionale e del costruito/non costruito, ripreso dalla convenzione.

Una volta che la convenzione termina la sua efficacia (durata della convenzione), gli ambiti potranno completare la SLP definita dalla convenzione stessa. **Ulteriori interventi saranno ammessi a seguito della loro individuazione all'interno della città consolidata.** Le tavole del PGT (Piano delle Regole) riportano tali ambiti. Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato e/o alle norme tecniche delle convenzioni.

#### **Articolo pr 28. Città da trasformare**

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano. All'interno del piano delle regole tali ambiti risultano inedificabili fino all'approvazione del piano attuativo e/o convenzionato. Gli ambiti di trasformazione che contengono edifici potranno fino all'approvazione dello strumento attuativo effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **Articolo pr 29. Raccordo con il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Agricolo Sud Milano**

All'interno dei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.

Tutti i piani attuativi comunque denominati, ovvero gli strumenti urbanistici comunali interni al Parco sono soggetti al parere del Parco medesimo e dovranno corrispondere a obiettivi di tutela del paesaggio, valorizzazione degli elementi e delle caratteristiche morfologiche del paesaggio agrario irriguo tipico del

---

<sup>15</sup> *Modificato a seguito del parere dell'Ente Parco Agricolo Sud Milano*



Parco Agricolo Sud Milano.

Gli interventi di qualsiasi natura interni al territorio del Parco sono soggetti ad Autorizzazione Paesaggistica preventiva a qualsiasi atto autorizzativo o di inizio attività. I medesimi interventi dovranno essere commisurati, sia per ingombro dimensionale, sia per conformazione del fabbricato nonché nella definizione degli spazi relazionati ad essi, allo skyline tipico del paesaggio agrario – storico del Parco e non produrre disturbo per altezze e lunghezze difformi dalla preesistenza storiche.

Gli ambiti di degrado e di uso improprio interni al Parco andranno bonificati e comunque ricondotti all'uso agricolo o naturale secondo specifico accordo con il Parco.

All'edificio diverso dall'agricolo contenuto nel Parco, ancorché incluso nel perimetro del tessuto urbano consolidato si applicano le norme del PTC del Parco medesimo.

### **Articolo pr 29bis. Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico**

Gli ambiti *insediamenti rurali isolati di interesse paesistico* sono individuati la PTC del Parco Agricolo Sud Milano e sono assoggettati alla normativa del parco, nello specifico l'art.39 delle n.t.a del Parco.

### **Articolo pr 30. Ambiti agricoli**

#### **Individuazione**

Gli *ambiti agricoli* comprendono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

#### **Interventi**

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005, che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso,
- la salvaguardia del valore storico - ambientale delle cascine di interesse ambientale e la loro rivitalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.



In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- non é consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice.

### **Articolo pr 31. Verde privato**

Sono aree urbane di proprietà privata, prevalentemente verdi. Gli ambiti a verde privato non generano edificabilità.

## **11.10. Limiti di rispetto**

### **Articolo pr32. Limiti di rispetto cimiteriale**

Si tratta delle fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

La fascia di rispetto è riportata graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.



### **Articolo pr33. Limiti di rispetto degli elettrodotti**

Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole. Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

Le finalità perseguite sono quelle del DPCM 8 luglio 2003 che, all'art. 4 ("Obiettivi di qualità"), definisce che nella progettazione dei luoghi di vita in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

### **Articolo pr34. Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile**

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano.

*In corrispondenza delle aree di tutela assoluta (raggio di 10 m.) e della zona di rispetto (individuata mediante criterio geometrico con raggio pari a 200 m. o ri-delimitata mediante criterio idrogeologico o temporale) dei punti di captazione ad uso potabile, così come riportate negli elaborati di piano valgono le prescrizioni di cui al DPR 236/88 modificato dal D.Lgs. 152/1999, D.Lgs. 258/2000, D.G.R. 10 aprile 2003 e dell' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.*<sup>16</sup>

Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

- Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.
- Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000): ha una estensione di raggio di m 200. In essa sono vietate le seguenti attività:
  - a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia

<sup>16</sup> *Inserito a seguito del Parere della Città Metropolitana*



effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In essa sono consentite le seguenti attività:

m) sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.

- Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

### **Articolo pr35. Limiti di rispetto dalle strade**

Per quanto riguarda il limite di rispetto dalle strade si fa riferimento al codice della strada.

### **Articolo pr36. Disposizioni specifiche per il Commercio<sup>17</sup>**

L'insediamento di attività commerciali è disciplinato dalle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi in integrazione a quanto contenuto nel presente articolo ed in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale vigente.

Sono fatti salvi tutti i provvedimenti normativi e regolamentari vigenti coerenti con le normative di settore e con le finalità derivanti dalla tutela dell'interesse pubblico.

#### **a. Ambiti di applicazione e definizioni**

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale. Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità d'uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio.

---

<sup>17</sup> Inserito a seguito del Parere della Città Metropolitana di Milano



Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti edilizio/urbanistici da rispettare, si riportano di seguito le principali definizioni inerenti la materia commerciale, così come definite dalla normativa di settore vigente:

- a) COMMERCIO ALL'INGROSSO: attività svolta da chiunque professionalmente chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) COMMERCIO AL DETTAGLIO: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) SUPERFICIE DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE: l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti;
- d) SUPERFICI ACCESSORIE DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE: le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori;

#### **b. Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali**

- a) ESERCIZI DI VICINATO: esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq, suddivisi in:
  - Negozi alimentari di vicinato
  - Negozi non alimentari di vicinato
  - Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono attribuite alla tipologia prevalente.
- b) MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 151 mq fino a 1.500 mq, suddivise in funzione:
  - Della merceologia (Alimentare e non alimentare). Sono considerate miste le attività con presenza di generi alimentari e non alimentari, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie.
  - Della tipologia (esercizi singoli o strutture unitarie)
- c) GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: esercizi aventi superficie superiore a 1.501 mq.
- d) CENTRI COMMERCIALI NATURALI: il sistema commerciale delle vie del centro storico
- e) STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE : per strutture di vendita organizzate in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o



più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente. In queste definizioni sono comprese anche:

- il CENTRO COMMERCIALE TRADIZIONALE, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- il CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o divertimento) complementari a quella commerciale;
- il FACTORY OUTLET CENTRE, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari;
- il PARCO COMMERCIALE, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche nel medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune;

Non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

La superficie di vendita di una struttura commerciale unitaria è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono.

Non si considerano contigue le aree e gli edifici che si fronteggiano sui lati opposti di:

- assi commerciali di grande traffico
- fiumi e canali
- ferrovie o tramvie
- autostrade
- strade a doppia carreggiata
- confini comunali

Si considerano aree commerciali i lotti di terreno su cui insistono o sono previsti edifici aventi la



S.L.P. utilizzata per il commercio al dettaglio in maniera esclusiva o prevalente (oltre il 50%).

Non si considerano contigue le attività commerciali, ancorché site nello stesso edificio, intervallate da attività diverse del commercio al dettaglio, nonché quelle site in differenti piani dello stesso edificio intervallate da almeno un piano non avente destinazione di vendita, tranne se vengono utilizzate scale o impianti di elevazione comuni.

Qualora venga a configurarsi una tipologia di parco commerciale con superficie di vendita superiore a 1.500 mq anche per successiva aggregazione spaziale di distinti esercizi, si ricade nella fattispecie delle grandi strutture di vendita, autorizzabili solo nelle aree espressamente previste dallo strumento urbanistico e con la procedura di conferenza di servizi regionale.

Alle strutture di vendita unitarie è rilasciata un'autorizzazione avente carattere unitario con le modalità di cui agli art. 8 e 9 del D.Lgs 114/98 e delle disposizioni regionali vigenti. In relazione a tale autorizzazione unitaria, sono rilasciate tante singole autorizzazioni quanti sono gli esercizi commerciali di vicinato o media che ne fanno parte.

La domanda di autorizzazione o modificazione di una struttura di vendita unitaria può essere presentata anche da un unico soggetto promotore con le modalità di cui all'art. 6 della L.r. 6/2010 e dalle "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12 Novembre 2013 n. X/187".

- f) ESERCIZIO CONGIUNTO DI DETTAGLIO ED INGROSSO: fatto salvo quanto previsto dall'art. 8 del D.Lgs 147/12, l'esercizio promiscuo nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio è disciplinato dal paragrafo 7.2 dell'allegato A "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12 Novembre 2013 n. X/187" e la superficie di vendita è calcolata nella misura di ½ della superficie lorda di pavimento complessivamente utilizzata per la vendita.

### **c. Settori merceologici**

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare. Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione. Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- sport, tempo libero, bricolage, libri;
- mobili, casa e accessori di arredo;
- autovetture, autocaravan, accessori auto.



#### **d. Vendita di oggetti ingombranti**

La superficie di vendita degli esercizi, che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SLP.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

#### **e. Correlazioni dei procedimenti**

La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento autorizzatorio edilizio e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.

Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie che secondarie.

Nel caso in cui l'apertura di una media struttura di vendita necessiti dell'attivazione di un piano attuativo, l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà essere presentata contestualmente all'avvio del procedimento.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi;



#### **f. Esercizi di vicinato**

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma precedente il soggetto interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la SLP complessiva interessata;
- c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- d) la conformità con le norme urbanistiche del PGT e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Fermi restando le destinazioni ammesse ai sensi del PGT vigente e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire in riferimento alle legislazioni regionali e nazionali vigenti. Rimangono sempre salve le facoltà del Comune di procedere agli opportuni accertamenti e verifiche anche dopo il decorso del termine stabilito dalla normativa vigente in materia, con conseguente possibilità di adozione dei provvedimenti, anche di autotutela, di competenza.

#### **g. Medie strutture di vendita**

L'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole, sono soggetti a rilascio di autorizzazione amministrativa.

La domanda dovrà essere corredata da una relazione illustrativa in grado di restituire le seguenti informazioni:

- Descrizione dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di struttura di struttura di vendita unitaria o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;
- Lay-out di massima della superficie di vendita, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita;
- Individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche mediante la descrizione delle dimensioni dell'intervento;
- Dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard e/o proposte di monetizzazione e/o realizzazione diretta;



- Studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico e scarico delle merci;
- Quantificazione e localizzazione dei parcheggi previsti per veicoli, per biciclette e motocicli, e degli spazi per il carico e scarico merci e dei percorsi pedonali;
- Individuazione dei parcheggi pertinenziali e della loro connessione con la rete stradale;
- Analisi del contesto urbanistico e viabilistico;
- Ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- Impatto sulla rete distributiva di vicinato (isocrona di 10' di percorrenza automobilistica);
- Integrazione con le altre tipologie di vendita
- Stato di fatto: rete infrastrutturale preesistente, flussi di traffico e livello di congestione in essere nei momenti di punta, servizi di trasporto collettivo presenti in prossimità del punto vendita;
- Stato di progetto: descrizione degli interventi previsti sulla rete viabilistica e sui servizi di trasporto per ridurre a livelli accettabili gli effetti del traffico
- Valutazione delle emissioni atmosferiche, dell'inquinamento acustico, luminoso e dell'impatto paesistico generato dall'intervento

L'istanza dovrà essere inoltre corredata dai seguenti elaborati:

- Elementi identificativi del soggetto richiedente;
- Dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- la dichiarazione relativa l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la SLP complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;
- la dichiarazione relativa il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, ed in particolare:
  - tavola di localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;
  - tavola di estratto del PGT attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;
  - dimensioni (area totale, SLP, superficie di vendita) e illustrazione su tavola in scala;
  - aree per servizi e illustrazione su tavola in scala;
  - aree ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi);
  - descrizione dotazione parcheggi pertinenziali e/o accessori e individuazione su tavola in scala;
  - descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione su tavola in scala;



- eventuali opere infrastrutturali per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previste al momento dell' attivazione della struttura;
- mobilità urbana e, se significativo, sovracomunale e relazione inerente i livelli di accessibilità;
- sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;
- elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

#### **h. Grandi strutture di vendita**

L'apertura e la modificazione di una grande struttura di vendita, se consentite ai sensi della vigente disciplina del Piano delle Regole, sono soggette ad autorizzazione rilasciata dal Comune a seguito della conferenza di servizi di cui all'articolo 9, comma 3, del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 ed ai sensi dell'art. 6 della L.r. n. 6/2010.

La domanda deve essere corredata dei seguenti elementi essenziali:

- tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 71 del d.lgs. 59/2010;
- gli elaborati di cui all'art. 6, comma 3 lettere b), c), d) ed e), della L.r. n. 6/2010 redatti secondo le modalità di cui all'Allegato 1 "Il rapporto di impatto - Elementi costitutivi" della D.G.R. 1193/2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita" .

Per tutti gli elementi di carattere procedurale, e per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, si rimanda alla D.G.R. 1193/2013 "Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita" ed alle normative vigenti in materia.

#### **i. Commercio nelle aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale**

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del centro e dei nuclei storici, per quanto possibile, devono garantire la salvaguardia dei caratteri, degli elementi connotativi e delle diverse relazioni tra le parti del tessuto storico.

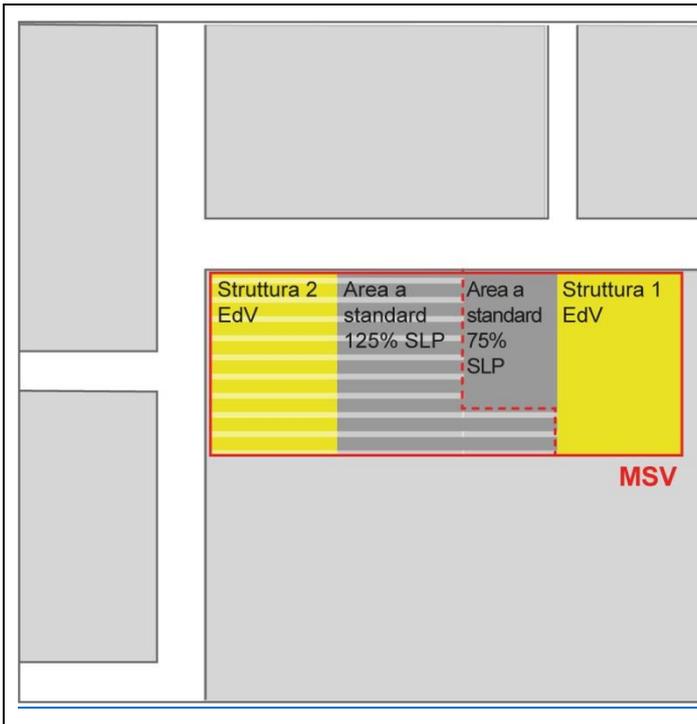
#### **l. Casistica non esaustiva di composizioni di strutture commerciali**

Per rendere più chiaro quella che può essere la definizione degli standard nelle diverse possibili composizioni



di strutture commerciali, si riporta una casistica delle differenti possibilità di addensamento, e quindi della applicazione degli standard.

	<p><b><u>Caso 1</u></b></p> <p><b><u>Struttura 1:</u></b> <u>Esercizio di Vicinato SLP 75 mq</u> <u>Standard 75% SLP = 56,25 mq di cui 28,14 mq di parcheggio</u></p> <p><b><u>Struttura 2:</u></b> <u>Esercizio di Vicinato SLP 75 mq</u> <u>Standard 75% SLP = 56,25 mq di cui 28,14 mq di parcheggio</u></p> <p><u>Le due strutture vengono intese come due esercizi distinti, non avendo rapporti di prossimità fra loro.</u></p>
--	---



**Caso 2**

Struttura 1:

Esercizio di Vicinato SLP 100 mq

Standard 75% SLP = 75 mq di cui 37,5 mq di parcheggio

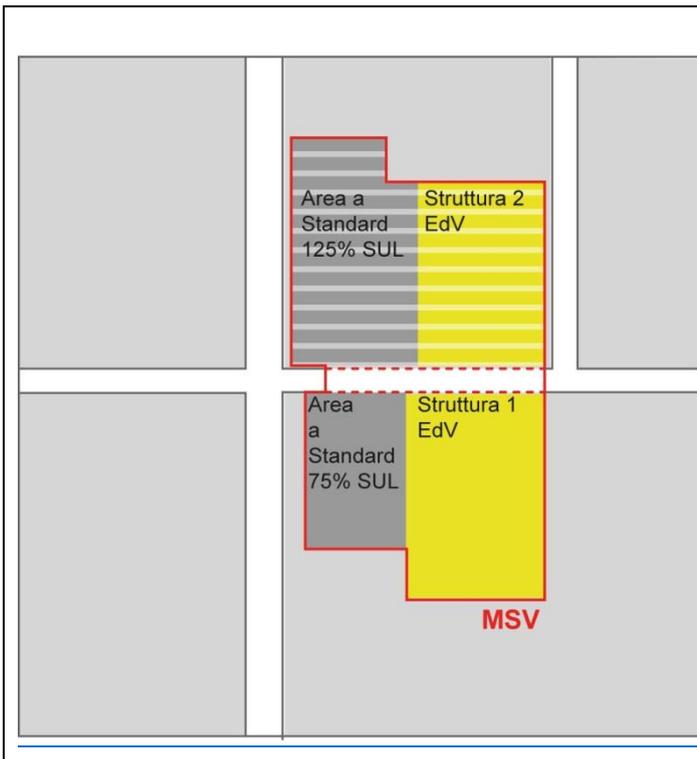
Struttura 2:

Esercizio di Vicinato SLP 150 mq

Struttura 1 + Struttura 2 = Media Struttura di Vendita di SLP 250 mq

Standard 100% + 25% SLP = 175 mq di cui 87,5 mq di parcheggio

I due esercizi di vicinato per la loro prossimità devono essere considerati come una media struttura di vendita. Quindi la seconda struttura che si insedia dovrà rispettare gli standard previsti per la MDV.



**Caso 3**

Struttura 1:

Esercizio di Vicinato SLP 100 mq

Standard 75% SLP = 75 mq di cui 37,5 mq di parcheggio

Struttura 2:

Esercizio di Vicinato SLP 150 mq

Struttura 1 + Struttura 2 = Media Struttura di Vendita di SLP 300 mq

Standard 100% + 25% SLP = 175 mq di cui 87,5 mq di parcheggio

I due esercizi di vicinato pur divisi da un asse stradale, ma condividendo i medesimi sotto servizi, ed essendo tra loro connessi, devono essere considerati come una media struttura di vendita. Quindi la seconda struttura che si insedia dovrà rispettare gli standard previsti per la MDV.



**Caso 4**

**Struttura 1:**  
Esercizio di Vicinato SLP 150 mq  
Standard 75% SLP = 112,5 mq di cui 56,25 mq di parcheggio

**Struttura 2:**  
Media Struttura di vendita SLP 300 mq  
Standard 100% SLP = 300 mq di cui 150 mq di parcheggio

Le due strutture vengono intese come due esercizi distinti, non avendo rapporti di prossimità fra loro.

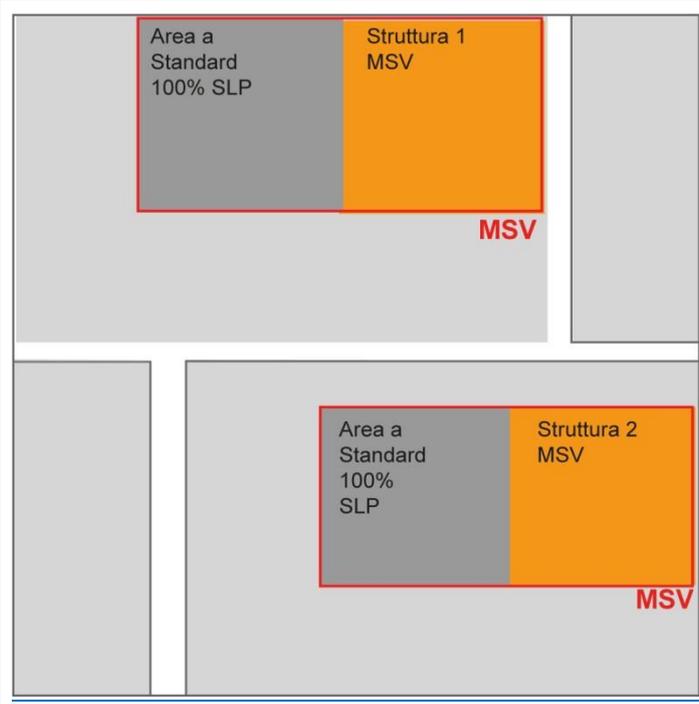
**Caso 5**

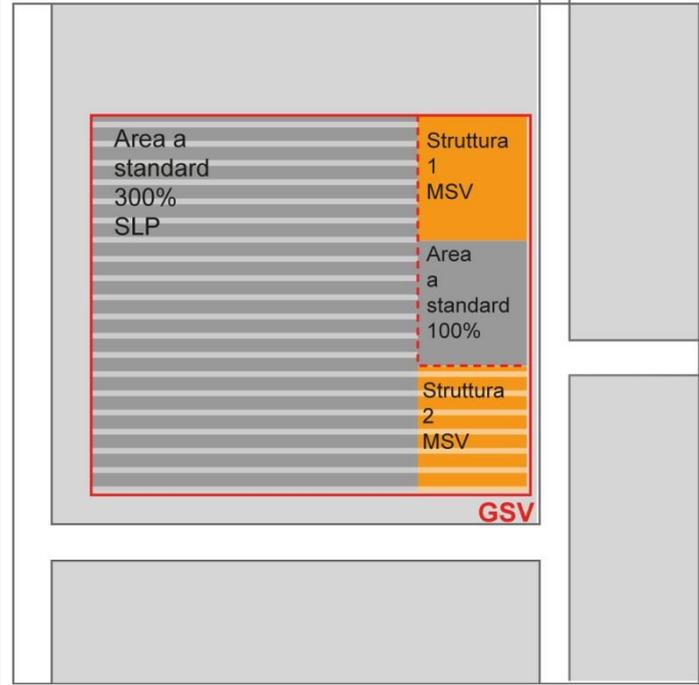
**Struttura 1:**  
Media Struttura di Vendita SLP 300 mq  
Standard 100% SLP = 300 mq di cui 150 mq di parcheggio

**Struttura 2:**  
Esercizio di Vicinato SLP 150 mq  
Struttura 1 + Struttura 2 = Media Struttura di Vendita di SLP 450 mq  
Standard 75% + 25% SLP = 150 mq di cui 75 mq di parcheggio

La media struttura e l'esercizio di vicinato per la loro prossimità, devono essere considerati come una media struttura di vendita. Quindi la seconda struttura, ossia l'EdV, che si insedia dovrà rispettare gli standard previsti per la MDV.



	<p><b>Caso 6</b></p> <p><u>Struttura 1:</u> <u>Media Struttura di Vendita SLP 300 mq</u> <u>Standard 100% SLP = 300 mq di cui 150 mq di parcheggio</u></p> <p><u>Struttura 2:</u> <u>Media Struttura di Vendita SLP 300 mq</u> <u>Standard 100% SLP = 300 mq di cui 150 mq di parcheggio</u></p> <p><u>Le due strutture vengono intese come due esercizi distinti, non avendo rapporti di prossimità fra loro.</u></p>
---	--

	<p><b>Caso 7</b></p> <p><u>Struttura 1:</u> <u>Media struttura di Vendita SLP di 1.300 mq</u> <u>Standard 100% SLP = 1.300 mq di cui 650 mq di parcheggio</u></p> <p><u>Struttura 2:</u> <u>Media Struttura di vendita SLP 1.300 mq</u> <u>Struttura 1 + Struttura 2 = Grande Struttura di Vendita di SLP 2600 mq</u></p> <p><u>Standard 200% + 100% SLP = 3.900 mq di cui 1.950 mq di parcheggio</u></p> <p><u>Le due medie strutture di vendita per la loro prossimità, devono essere considerate come una grande struttura di vendita, in quanto nell'insieme superano i 1.500 mq. Quindi la seconda struttura, che si insedia dovrà rispettare gli standard previsti per la GDV.</u></p>
---	--