PGT LISCATE
Verso una Città Sostenibile

Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana

COMUNE DI LISCATE
Largo Europa, 2
20060 Liscate (MI)

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

Nuovo Documento di Piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

DdP3_4

Schede d'Ambito

Adottato con delibera di C.C. n° 43 del 19/12/2025
Approvato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Pubblicazione BURL n° __ del __ __ 2025

COMMITTENTE
Comune di Liscate
Via Largo Europa 2
20060, Liscate (MI)

PROJECT MANAGEMENT
The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 36520482
info@theblossomavenue.com

Ambiti di Trasformazione

1. AR
Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali

AR1 - Via della Resistenza

2. AP
Ambito di trasformazione per la crescita della attività produttiva

AP1 - Via Verona
AP2 - Via Achille Grandi

01

Indirizzi Normativi

1. Destinazioni d'uso

All'interno delle categorie funzionali come previste dall'art. 23-ter del DPR 380/2001 e s.m.i. il PGT individua l'articolazione delle specifiche destinazioni d'uso e delle destinazioni complementari/compatibili ed accessorie.
Sono di riferimento sia per il Documento di Piano 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

a. Residenziale		
Destinazione principale:	*R1*	*Residenziale*
Destinazioni complementari o compatibili:		Attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo
a-bis) Turistico-Ricettiva		
Destinazione 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 per 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, etc.
Destinazioni complementari o compatibili:		Nel caso di edifici destinati ad attività principale "Turistico-ricettivo" di dimensioni pari o superiori a m² 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
b) Produttivo e direzionale		
Destinazione principale:	*AS* *P1* *P2* *P3* *P4* *P5* *D1* *D2* *D3*	*Artigianato di servizio* e laboratori artigiani destinati non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese (gommisti, meccanici, elettrauto, lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie, ecc...); Attività Produttive Artigianali e Industriali che comprendono artigianato produttivo e industrie *Depositi a cielo aperto* *Logistiche* *Data Center* *Attività di stoccaggio e magazzinaggio*: attività anche non direttamente connesse alla produzione, che prevedono lo stoccaggio di merci a lungo termine e senza la continua movimentazione delle stesse, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. *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:		• Magazzini • Uffici • nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 di SL per ogni edificio produttivo di dimensioni pari o superiori a m² 150 di SL, legata da vincolo di pertinenzialità. • Spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m² 150 di SL.

c) Commerciale		
Destinazione principale:	*EV* *MSV* *GSV*	*Esercizi di vicinato* *Medie strutture di vendita* fino a m² 1500 di superficie di vendita. *Grandi strutture di vendita* > m² 1500 di superficie di vendita.
Destinazioni complementari o compatibili:		Uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio. Nel caso di edifici destinati ad attività principale "Commerciale" di dimensioni pari o superiori a m² 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m² 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
d) Rurale		
Destinazione principale:	*A*	*Attività agricole* e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare (comprese residenze rurali, infrastrutture e attrezzature agricole, allevamenti, coltivazioni, serre...)
Destinazioni complementari o compatibili:		Quelle previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia (ad esempio fattorie didattiche, agriturismo, agri-nidi, agricoltura sociale, vendita diretta dei prodotti derivanti dall'attività principale, maneggi, ambulatori veterinari etc...)
Destinazioni d'uso Accessorie In tutte le categorie funzionali principali sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso accessorie: cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc...), balconi, terrazze e porticati, autorimesse per le vetture e simili.		

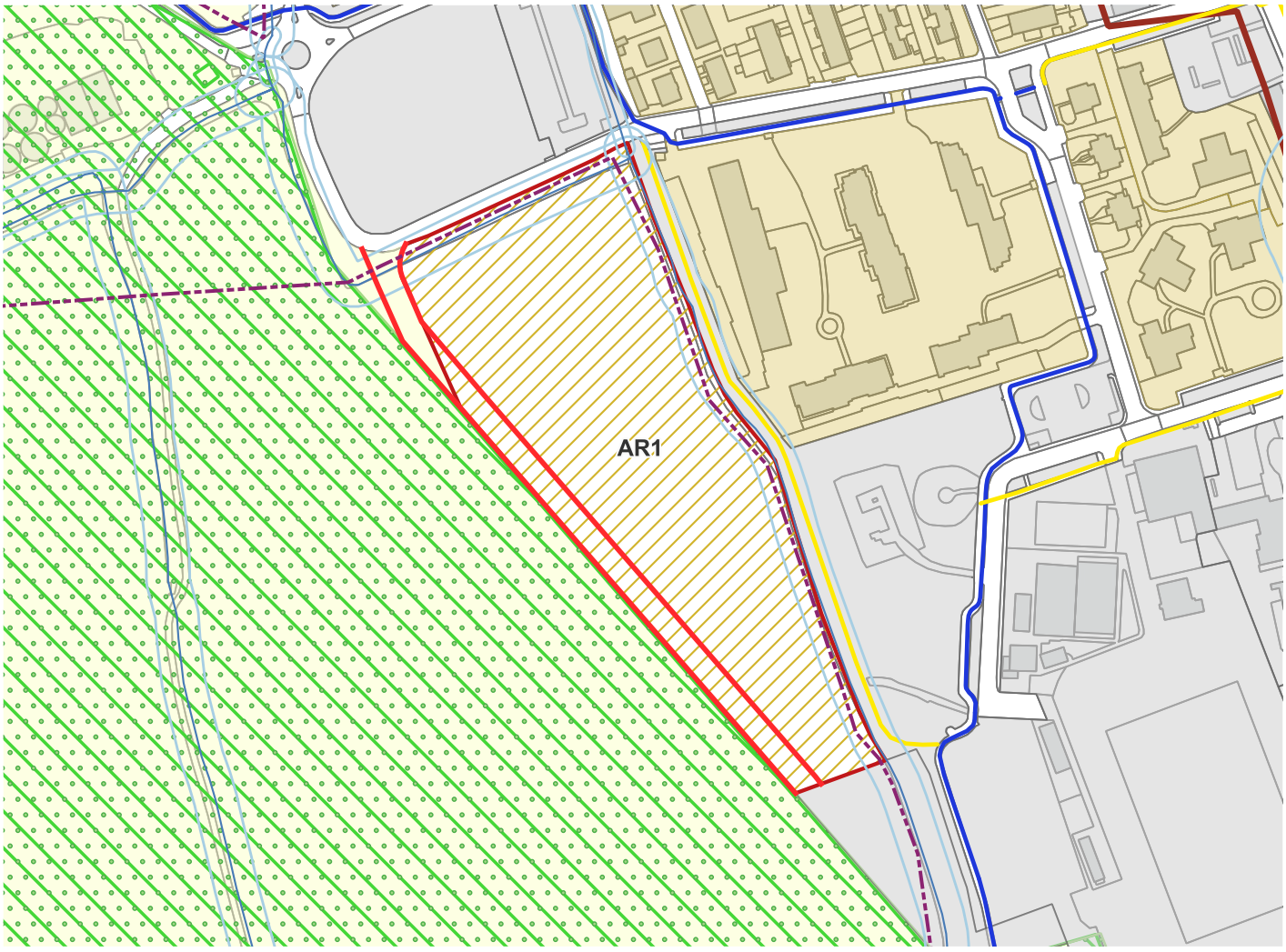
E' vietato su tutto il territorio comunale l'insediamento di nuove attività di Logistica.

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.
Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.
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 d'uso principale. (*es. in insediamento produttivo gli uffici o laboratori fino al 25% della SL complessiva corrispondono gli oneri della destinazione produttiva*).

AR1

Ambiti di trasformazione per la crescita delle funzioni residenziali

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.



Inquadramento - Via della Resistenza

1. Destinazioni d'uso non ammesse

RT1, RT3, P1, P2, P3, P4, P5, D2, MSV, GSV, A

Vedi tabella 1 (Regolamento Urbanistico Edilizio)

2. Modalità di 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 20% della Slp massima realizzabile dovrà essere impegnata per alloggi a carattere sociale

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AR1 dovrà prevedere a carico dei proponenti la realizzazione della nuova viabilità di progetto, funzionale a garantire sia l'accessibilità all'area che la connessione con la viabilità comunale esistente.

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.

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.
Il progetto prevede altresì la realizzazione del parco urbano attrezzato con relativa piantumazione dell'area a verde localizzata a sud dell'ambito.

3. Indici e parametri:

Utilizzazione territoriale (UT)	~~0,30 mq/mq~~ 0,35 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	~~31.596,84 mq~~ 27.685,96 mq
Hmax	11,5 m
IC	35%

Per quanto riguarda SL~~P~~, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si vedano il Regolamento edilizio e le norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
La Superficie Territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.

4. Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti e prescrizioni:

AREE DI FATTIBILITA' DI CLASSE 3d

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione

Aree caratterizzate da una vulnerabilità intrinseca dell'acquifero freatico molto elevata: aree a bassa soggiacenza della falda freatica compresa entro -0,5m dal p.c. (oscillazioni stagionali dell'ordine di 2-3 metri)

Prescrizioni

Sono consentite tutte le tipologie di intervento edilizio.
Tutte le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.
Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi, terziario o commerciale, ai sensi della L.R. 7/2017, è consentito, a patto di realizzare una specifica campagna di indagine (prove di campagna quali ad esempio prove penetrometriche, sondaggi geognostici/piezometri o in alternativa scavi esplorativi mediante escavatore) tale da determinare il livello della falda libera. Le risultanze dell'indagine andranno illustrate in apposita relazione redatta da un tecnico abilitato che costituisce asseverazione che solleva il Comune da ogni possibile responsabilità civile o danni che possono verificarsi a cose o persone.
(Nella relazione tecnica, oltre al livello statico riscontrato, andranno presi in considerazione anche i potenziali fenomeni di risalita della falda).
E' inoltre vietata la realizzazione e la modifica dei vani interrati e seminterrati che interferiscano con il livello della falda da adibire ad uso produttivo, nel caso prevedano attività che comportano l'utilizzo o lo stoccaggio di sostanze pericolose/insalubri.
Per le attività produttive potenzialmente idroinquinanti dovrà essere eseguita una specifica indagine idrogeologica che valuti il possibile impatto sulle acque sotterranee e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e che ne consenta il monitoraggio.
L'utilizzo agricolo dei reflui zootecnici dovrà essere subordinato all'adozione di un Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA).
Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete

fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.

Valgono le prescrizioni valide e comuni a tutte le classi di fattibilità ed estese quindi su tutto il territorio comunale, aventi carattere sismico, ambientale (compreso il rischio radon), geotecnico e di rispetto dei principi di invarianza idraulica-idrologica.

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.

CORPI IDRICI
Si segnala la presenza di due elementi del Reticolo Idrico Minore - RIM con relativa fascia di rispetto di 10 metri. Si evidenzia il divieto di tombinatura dei corpi idrici e che un eventuale spostamento dovrà esser supportato da adeguati studi idraulici e ambientali, nonché dall'acquisizione delle idonee autorizzazioni.

COMPATIBILITA' CON PTM E PTR
In conformità con l'articolo 22 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, la trasformazione dell'ambito dovrà prevedere adeguate misure volte a ridurre di almeno il 10% l'attuale consumo idrico pro capite attraverso interventi mirati. Si riportano di seguito alcuni esempi:
- Recupero e utilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili (quali irrigazione, scarichi ecc.);
- Installazione di rubinetti e docce a basso flusso;
- Utilizzo di sistemi di irrigazione efficienti;
- Utilizzo di sistemi di monitoraggio e contabilizzazione dei consumi idrici;

In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.

In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.

Poiché il Comune di Liscate è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.

Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione delle diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposide Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle STTM e alle modellistiche proposte.

5. Standard strategici

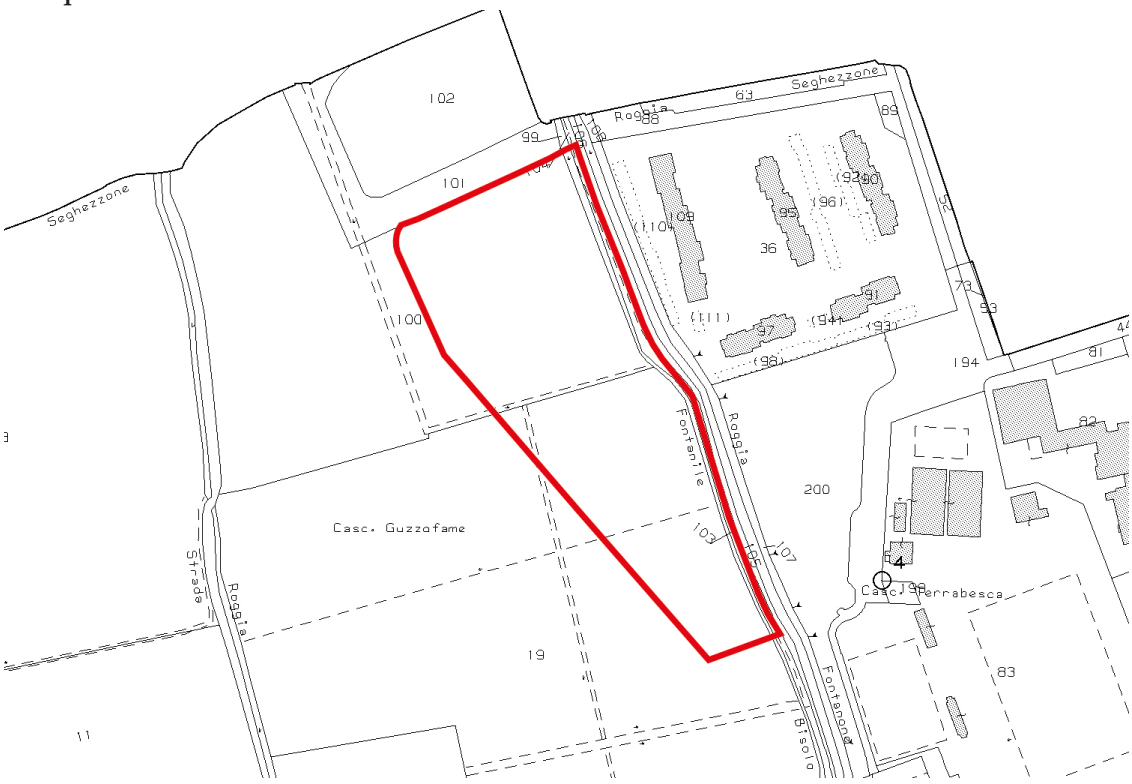
Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

- **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%

Inquadramento - Ortofoto

Inquadramento - Catasto

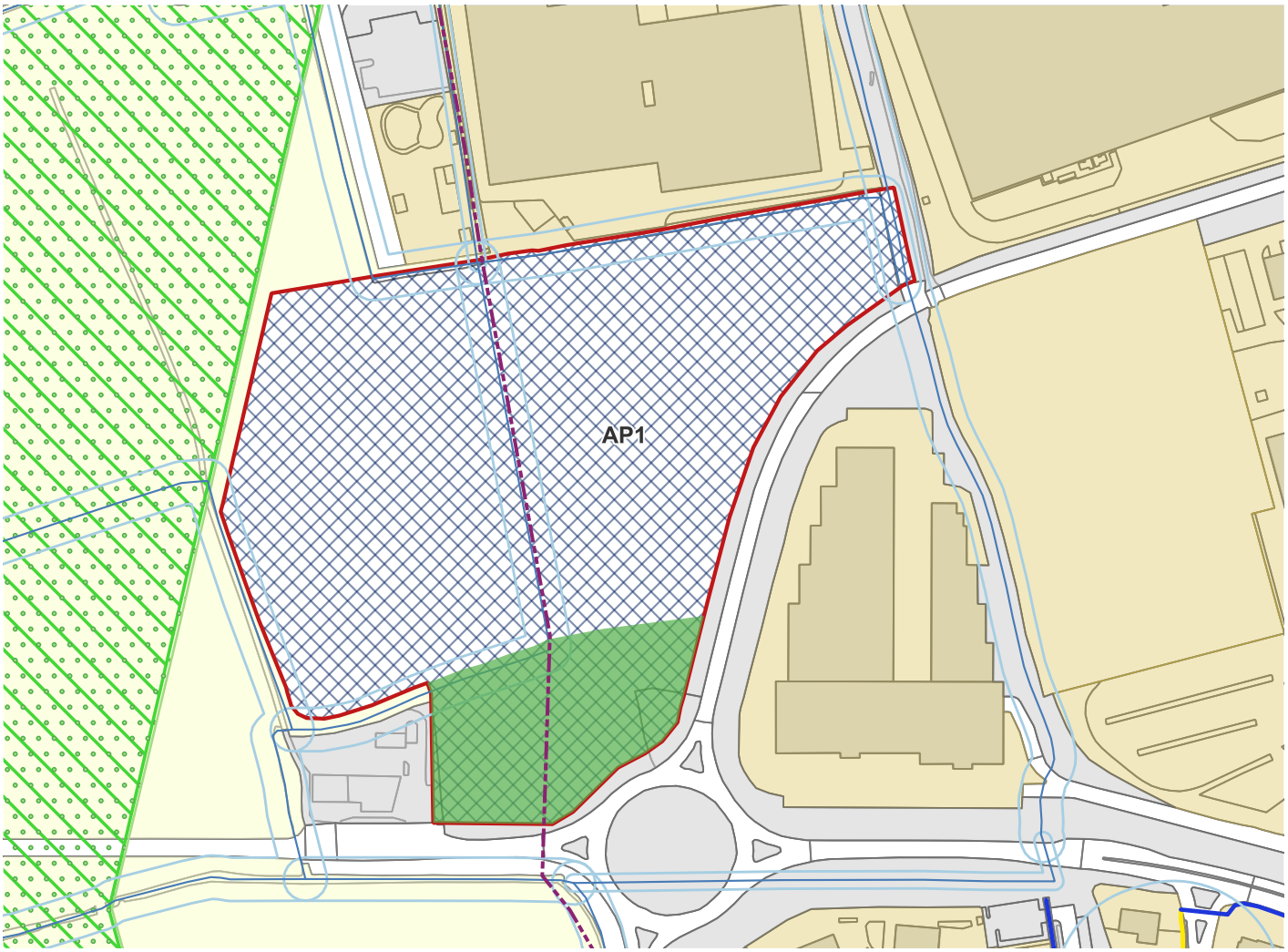


Comune di Liscate - Foglio catastale: 4 / Particelle: parte di 19 - parte di 100, parte di 103 - parte di 105

AP1

Ambito di trasformazione per la crescita della attività produttiva

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



Inquadramento - Via Verona

1. Destinazioni d'uso non ammesse

R1, RT1, RT2, RT3, P3, D2, D3, EV, MSV, GSV, A
Vedi tabella 1 (Regolamento Urbanistico Edilizio)

2. Modalità di 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.

Si prescrive la realizzazione di un'opera a verde pubblica nella porzione a sud dell'ambito di intervento, come evidenziato dall'immagine raffigurante l'ambito.

3. Indici e parametri:

Utilizzazione territoriale (UT)	0,36 mq/mq
Superficie territoriale (ST)	~~56.348,78 mq~~ 55.798,85 mq di cui 8.407,51 mq prescritto a verde pubblico come indicato.
Hmax	12 m
Rapporto di copertura territoriale	50%

Per quanto riguarda SL, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si vedano il Regolamento edilizio e le norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
La Superficie Territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.

4. Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti e prescrizioni:

AREE DI FATTIBILITA' DI CLASSE 3d

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione

Aree caratterizzate da una vulnerabilità intrinseca dell'acquifero freatico molto elevata: aree a bassa soggiacenza della falda freatica compresa entro -0,5m dal p.c. (oscillazioni stagionali dell'ordine di 2-3 metri)

Prescrizioni

Sono consentite tutte le tipologie di intervento edilizio.
Tutte le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.
Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi, terziario o commerciale, ai sensi della L.R. 7/2017, è consentito, a patto di realizzare una specifica campagna di indagine (prove di campagna quali ad esempio prove penetrometriche, sondaggi geognostici/piezometri o in alternativa scavi esplorativi mediante escavatore) tale da determinare il livello della falda libera. Le risultanze dell'indagine andranno illustrate in apposita relazione redatta da un tecnico abilitato che costituisce asseverazione che solleva il Comune da ogni possibile responsabilità civile o danni che possono verificarsi a cose o persone.
(Nella relazione tecnica, oltre al livello statico riscontrato, andranno presi in considerazione anche i potenziali fenomeni di risalita della falda).
E' inoltre vietata la realizzazione e la modifica dei vani interrati e seminterrati che interferiscano con il livello della falda da adibire ad uso produttivo, nel caso prevedano attività che comportano l'utilizzo o lo stoccaggio di sostanze pericolose/insalubri.
Per le attività produttive potenzialmente idroinquinanti dovrà essere eseguita una specifica indagine idrogeologica che valuti il possibile impatto sulle acque sotterranee e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e che ne consenta il monitoraggio.
L'utilizzo agricolo dei reflui zootecnici dovrà essere subordinato all'adozione di un Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA).
Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.
Valgono le prescrizioni valide e comuni a tutte le classi di fattibilità ed estese quindi su tutto il territorio comunale, aventi carattere sismico, ambientale (compreso il rischio radon), geotecnico e di rispetto dei principi di invarianza idraulica-idrologica.

L'ambito dovrà configurarsi come ambito di ricomposizione dei margini urbani attraverso l'inserimento di fasce di vegetazione arboreo-arbustica autoctona.

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

CORPI IDRICI

Si segnala la presenza di due elementi del Reticolo Idrico Minore - RIM con relativa fascia di rispetto di 10 metri. Si evidenzia il divieto di tombinatura della Roggia Pirola e degli altri corsi d'acqua, e che un eventuale spostamento dovrà esser supportato da adeguati studi idraulici e ambientali, nonché dall'acquisizione delle idonee autorizzazioni. Si indica di:

- garantire la continuità del deflusso
- garantire la manutenzione regolare della Roggia
- garantire il mantenimento dei suoi caratteri naturalistici

COMPATIBILITA' CON PTM E PTR

In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.

In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.

Poiché il Comune di Liscate è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.

Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione delle diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposide Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

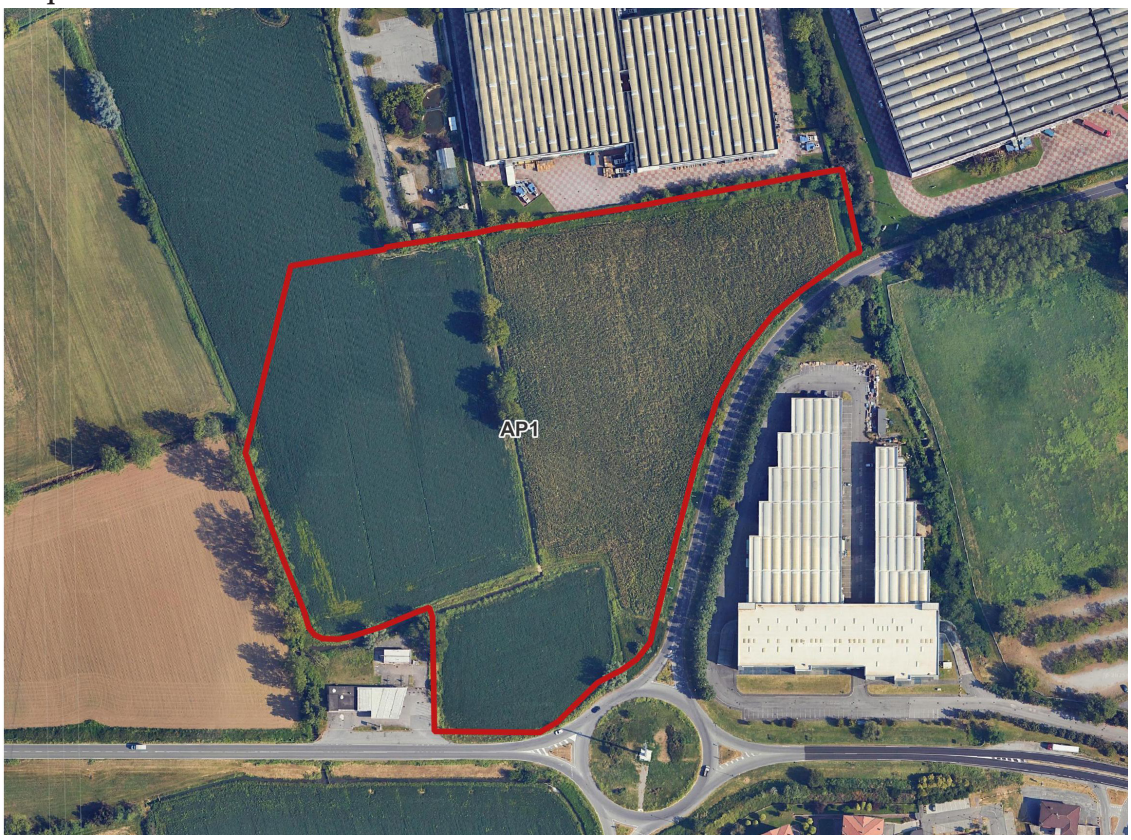
Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle STTM e alle modellistiche proposte.

5. Standard strategici

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).

- **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.

Inquadramento - Ortofoto



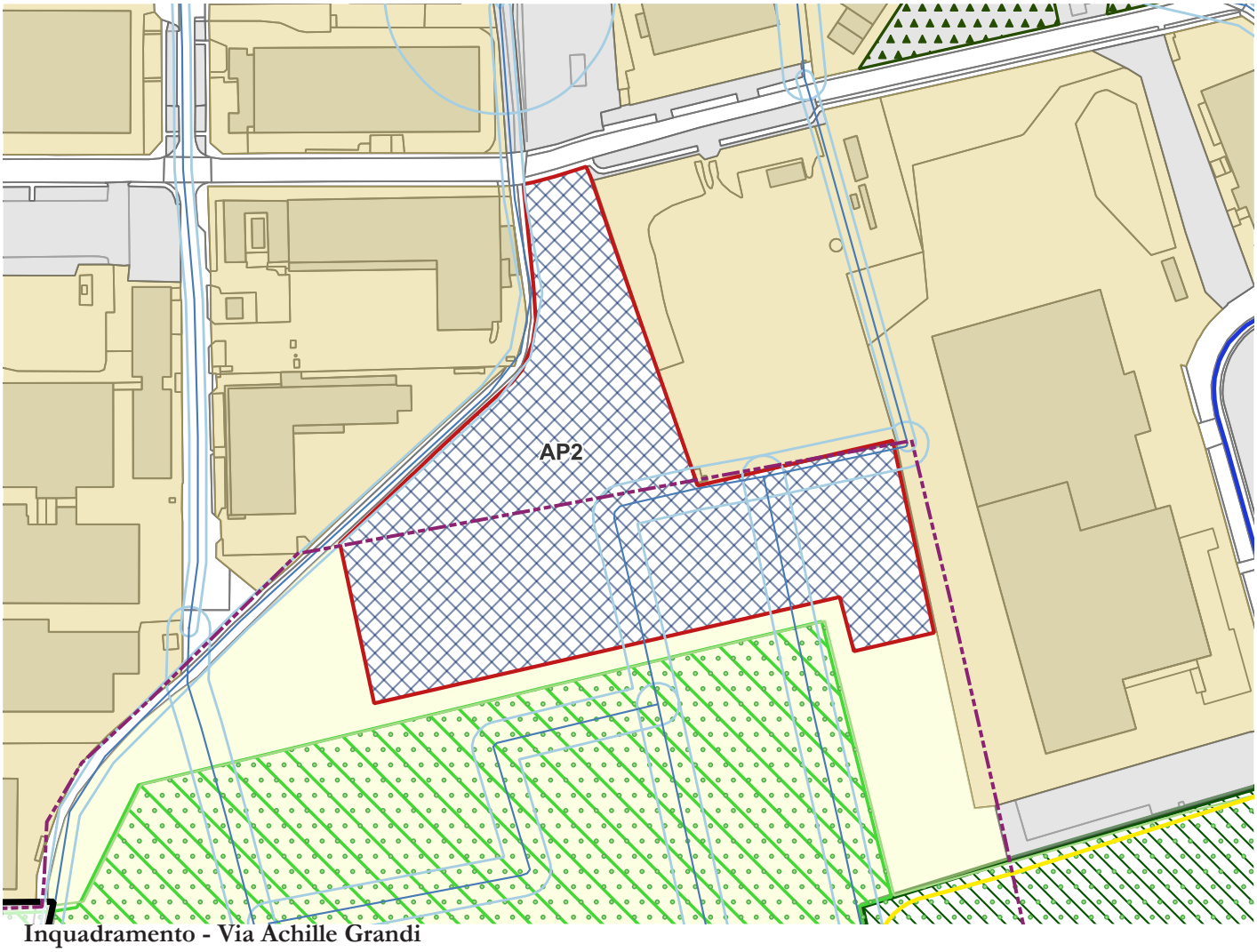
Inquadramento - Catasto

Comune di Liscate - Foglio catastale: 2 / Particelle: 258-260-278-437-692

AP2

Ambito di trasformazione per la crescita della attività produttiva

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



Inquadramento - Via Achille Grandi

1. Destinazioni d'uso non ammesse

R1, RT1, RT2, RT3, P3, D2, D3, EV, MSV, GSV, A

Vedi tabella 1 (Regolamento Urbanistico Edilizio)

2. Modalità di intervento

Tipologia strumento attuativo:

1. **PIANO ATTUATIVO**
2. **INTERVENTI PER STRALCI FUNZIONALI**

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo indicati nel documento di piano avviene attraverso i piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. ~~L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito~~, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

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 previstodal settore agricoltura della Città Metropolitana di Milano. Dovrà anche prevedere il mantenimento della connessione ecologica rappresentata dalla roggia che delimita l'ambito a ovest.

3. Indici e parametri:

Utilizzazione territoriale (UT)	0,50 mq/mq
Superficie Territoriale (ST)	~~44.984,67 mq, di cui:~~ • ~~6.984,67 mq, superficie destinata a opere ambientali di mitigazione;~~ • ~~38.000 mq, Superficie Territoriale (ST)*31.194,78 mq~~ 31.194,78 mq
Hmax (sottotrave)	12 m
Rapporto di copertura territoriale	50%

Per quanto riguarda SL~~P~~, parcheggi, verde, dotazione di servizi e distanze si vedano il Regolamento edilizio e le norme del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
La Superficie Territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata e confrontata con le misurazioni reali di un rilievo topografico e puntuale del comparto.

4. Rapporto dell'ambito con i vincoli esistenti e prescrizioni:

Aree di fattibilità di Classe 3d

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione

Aree caratterizzate da una vulnerabilità intrinseca dell'acquifero freatico molto elevata: aree a bassa soggiacenza della falda freatica compresa entro -0,5m dal p.c. (oscillazioni stagionali dell'ordine di 2-3 metri)

Prescrizioni

Sono consentite tutte le tipologie di intervento edilizio.
Tutte le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.
Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti a fini abitativi, terziario o commerciale, ai sensi della L.R. 7/2017, è consentito, a patto di realizzare una specifica campagna di indagine (prove di campagna quali ad esempio prove penetrometriche, sondaggi geognostici/ piezometri o in alternativa scavi esplorativi mediante escavatore) tale da determinare il livello della falda libera. Le risultanze dell'indagine andranno illustrate in apposita relazione redatta da un tecnico abilitato che costituisce asseverazione che solleva il Comune da ogni possibile responsabilità civile o danni che possono verificarsi a cose o persone.
(Nella relazione tecnica, oltre al livello statico riscontrato, andranno presi in considerazione anche i potenziali fenomeni di risalita della falda).
E' inoltre vietata la realizzazione e la modifica dei vani interrati e seminterrati che interferiscano con il livello della falda da adibire ad uso produttivo, nel caso prevedano attività che comportano l'utilizzo o lo stoccaggio di sostanze pericolose/insalubri.
Per le attività produttive potenzialmente idroinquinanti dovrà essere eseguita una specifica indagine idrogeologica che valuti il possibile impatto sulle acque sotterranee e che preveda, se necessario, l'adozione di accorgimenti in grado di tutelare la falda acquifera e che ne consenta il monitoraggio.
L'utilizzo agricolo dei reflui zootecnici dovrà essere subordinato all'adozione di un Piano di Utilizzazione Agronomica (PUA).
Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.

Valgono le prescrizioni valide e comuni a tutte le classi di fattibilità ed estese quindi su tutto il territorio comunale, aventi carattere sismico, ambientale (compreso il rischio radon), geotecnico e di rispetto dei principi di invarianza idraulica-idrologica.

L'ambito dovrà configurarsi come ambito di ricomposizione dei margini urbani attraverso l'inserimento di fasce di vegetazione arboreo-arbustica autoctona.

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

CORPI IDRICI
Si segnala la presenza di due elementi del Reticolo Idrico Minore - RIM con relativa fascia di rispetto di 10 metri. Si evidenzia il divieto di tombinatura delle rogge e che un loro eventuale spostamento dovrà esser supportato da adeguati studi idraulici e ambientali, nonché dall'acquisizione delle idonee autorizzazioni. Si indica di:

- garantire la continuità del deflusso
- garantire la manutenzione regolare delle rogge
- garantire il mantenimento dei suoi caratteri naturalistici
- preservare e riqualificare il corrodio naturale rappresentato dalle rogge esistenti

COMPATIBILITA' CON PTM E PTR
In conformità con l'articolo 58 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, l'ambito corrisponde alle caratteristiche di *Ambito di frangia urbana* e dunque dovranno esser applicati indirizzi e direttive previsti dalla norma.

In conformità con l'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano Vigente di Milano, al fine di ridurre gli effetti delle isole di calore si prescrive la dotazione di un albero ogni 5 posti auto e la realizzazione di apposite misure di mitigazione individuate al comma 2 del sopra citato articolo.

Poiché il Comune di Liscate è riconosciuto da Piano Territoriale Regionale della Lombardia tra gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) "Est Milanese", e questi risultano compresi nella zona critica di qualità dell'aria "Zona A" ai sensi della D.G.R. IX/2605 del 30/11/2011, si prevede che i nuovi edifici debbano essere realizzati con caratteristiche di elevata prestazione energetica.

Al fine di contribuire alla costruzione della rete verde metropolitana, la trasformazione dell'ambito dovrà tenere in considerazione delle diverse Nature Based Solutions (NBS) da applicare, seguendo le apposide Schede Tecniche fornite dal PTM attraverso l'elaborato "*Rete verde metropolitana - Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)*".

Si prescrive che la trasformazione dell'ambito dovrà prioritariamente conformarsi alle previsioni e agli standard obbligatori delle STTM e alle modellistiche proposte.

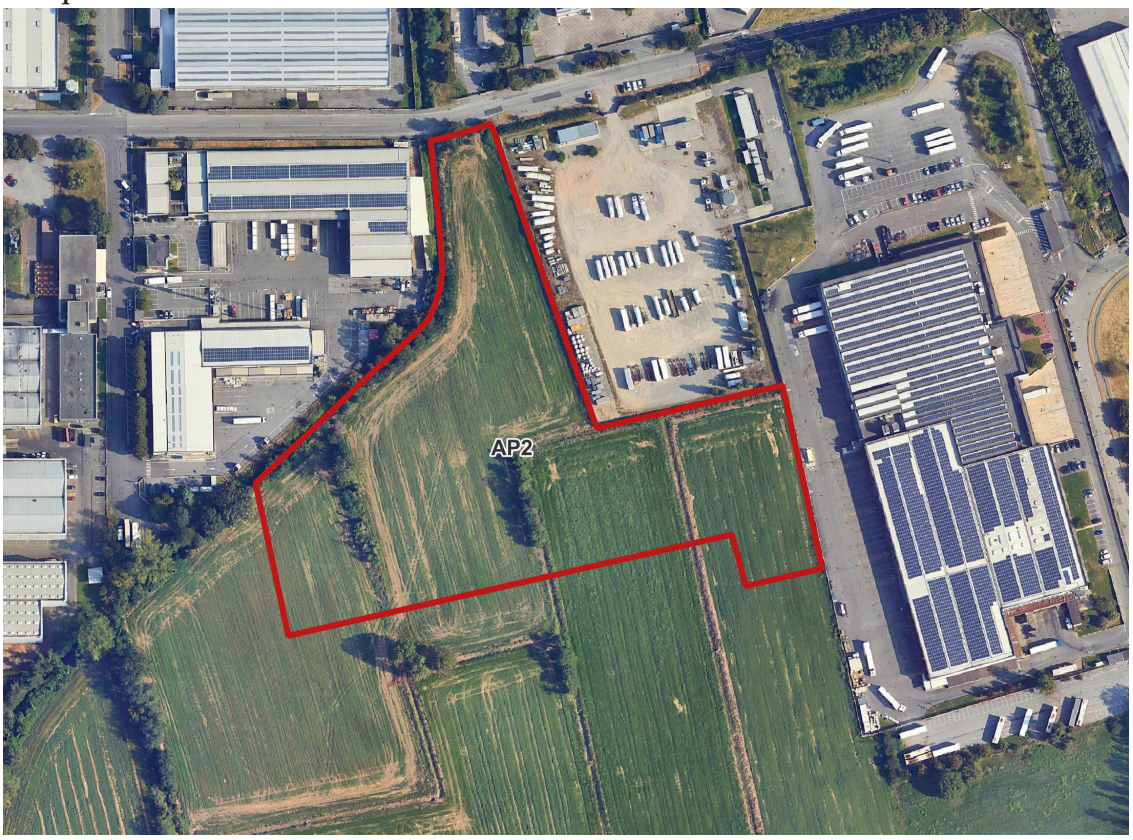
5. Standard strategici

AP2

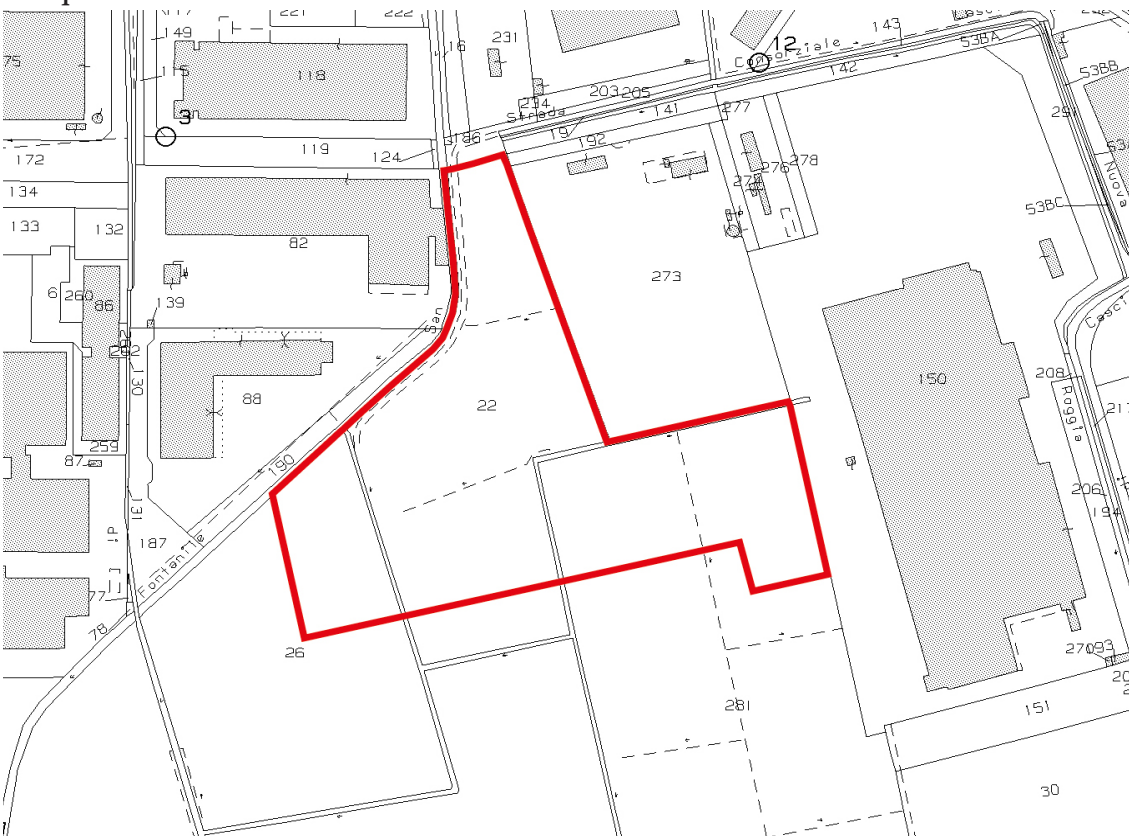
Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

- **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.

Inquadramento - Ortofoto



Inquadramento - Catasto



Comune di Liscate - Foglio catastale: 3 / Particelle: parte di 22 - parte di 26 - parte di 281