



**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

Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano

Adottato con delibera di C.C. n° \_\_ del \_\_ \_\_ 2023  
Approvato con delibera di C.C. n° \_\_ del \_\_ \_\_ 2023  
Pubblicazione BURL n° \_\_ del \_\_ \_\_ 2023

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](mailto:info@theblossomavenue.com)



## Sommario

<b>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI LISCATE .....</b>	<b>2</b>
<b>NORME DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – DOCUMENTO DI PIANO .....</b>	<b>4</b>
1. <i>Norme generali per il Piano di Governo del Territorio di Liscate.....</i>	<i>5</i>
1.1. Norme di salvaguardia fra conflitto fra norme del PGT e Regolamento Edilizio .....	5
1.2. Valutazione dell’impatto paesistico dei progetti .....	5
1.3. Commercio .....	5
1.4. Modalità attuative .....	6
2. <i>Contenuti del Documento di Piano.....</i>	<i>6</i>
3. <i>Incentivi.....</i>	<i>7</i>
4. <i>Indici urbanistici ed edilizi: definizioni generali.....</i>	<i>8</i>
5. <i>Destinazioni d’uso ammesse .....</i>	<i>22</i>



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI LISCATE

Il presente documento, redatto ai sensi della L.r. 12/2005 e ss.mm.ii., 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 sviluppare unitariamente i temi che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, agevolando la lettura dello strumento urbanistico e l'applicazione dello stesso da parte dei tecnici, in quanto in questo documento si ritrovano tutti gli elementi necessari per la progettazione.

### 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, le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio, cui gli interventi edilizi debbono attenersi e le modalità di intervento.

I contenuti e le prescrizioni del Piano delle Regole sono quelli determinati dall'art. 10 della LR 12/2005 e s.m.i.



Comune di Liscate

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



## 1. Norme generali per il Piano di Governo del Territorio di Liscate

Le norme generali per il Piano di Governo del Territorio costituiscono le linee guida della progettazione a cui fanno capo i tre documenti che compongono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Ogni singolo strumento farà riferimento a proprie norme specifiche.

### 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. 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.

### 1.3. 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 SL. 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.

## 1.4. 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 permesso di costruire, di segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, di segnalazione certificata di inizio attività o di comunicazione di inizio lavori, in relazione all'intervento da realizzare sulla base delle 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 se conformi alle previsioni del PGT sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale, se in variante al PGT dal Consiglio Comunale, secondo le disposizioni previste dalla Lr. 12/2005 e ss.mm.ii – art. 14 “Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi”.

## 2. Contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano si compone dei seguenti elaborati:

- Quadro conoscitivo (art. 8 comma 1, L.R. 12/05)
  - Quadro ricognitivo e programmatico (art. 8, comma 1, lettera a, L.R. 12/05)
    - DdP1\_1 – Individuazione delle istanze e delle richieste
    - DdP1\_2 – Sistema dei vincoli
  - Quadro conoscitivo del territorio comunale (art. 8, comma 1, lettera b, L.R. 12/05)
    - DdP2\_1 – Analisi del sistema produttivo
    - DdP2\_2 – Analisi della componente commerciale: esercizi di Vicinato, medie



e grandi strutture di vendita

- DdP2\_3 – Analisi del sistema residenziale e morfologia urbana
  - DdP2\_4 – Analisi del sistema infrastrutturale
  - DdP2\_5 – Analisi del sistema ambientale e agricolo
- Quadro strategico e programmatico (art. 8, comma 2, L.R. 12/05)
- DdP3\_1 – Tavola strutturale-strategica
  - DdP3\_2 – Progetto operativo n.1
  - DdP3\_3 – Progetto operativo n.2
  - DdP3\_4 – Norme di attuazione del DdP e Schede degli Ambiti di Trasformazione
  - DdP3\_5 – Tavola delle previsioni

### 3. Incentivi

Gli incentivi previsti per la riduzione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 quinquies della l.r. 12/2005 si applicano, oltre che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche agli Ambiti di Trasformazione. In particolare, si fa riferimento agli interventi che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a. *promozione dell'efficientamento energetico;*
- b. *aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;*
- c. *demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;*
- d. *rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;*
- e. *riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;*
- f. *tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004; g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;*





- g. demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h. realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i. conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j. bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k. l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

Le percentuali di riduzione del contributo di costruzione da applicare agli interventi di trasformazione sono quelle riportate nella Deliberazione di Consiglio Comunale di Liscate n. 16 del 27/04/2021, in applicazione della DGR n. XI/3509 del 05/08/2020.

#### **4. 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. Vengono qui di seguito riportati indici urbanistici in coerenza con il Regolamento Urbanistico Edilizio, ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695

##### **ST = Superficie territoriale**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.



### **SF = Superficie fondiaria**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

### **IT = Indice di edificabilità territoriale**

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda, ovvero il prodotto della Superficie territoriale per Indice di edificabilità territoriale.

### **IF = Indice di edificabilità fondiaria**

Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

### **CU = Carico urbanistico**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

### **DT = Dotazioni territoriali**

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

### **Sedime**

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.



### **SCOP = Superficie Coperta**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.

### **SP = Superficie permeabile**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

### **IPT/IPF = Indice di permeabilità**

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

### **IC = Indice di copertura**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **STOT = Superficie totale**

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

### **SL = Superficie lorda**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

### **SU = Superficie utile**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

### SA = Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.



### **SC = Superficie complessiva**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

### **SCAL = Superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

### **Sagoma**

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

### **VT = Volume totale o volumetria complessiva**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

### **Piano fuori terra**

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

### **Piano seminterrato**

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.



### Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

### Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

### Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

### Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

### Altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

### Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura.



### Altezza dell'edificio (parametro per l'altezza massima consentita Hmax)

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

### Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

### Distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

### Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

### Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

### Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

### Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

### Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

### Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

### Loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

### Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### Portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

### Terrazza





Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

### Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

### Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

### Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

### AU = Altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

L'altezza urbanistica o altezza virtuale d'interpiano è pari a 3,00m.

### VU = Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

### Abitante teorico

Il calcolo dell'abitante teorico viene effettuato dividendo la SL per 50 mq/ab.

### 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.

Ai fini del calcolo del De non sono computati gli sporti previsti sulla parete in progetto ed esclusi dalla verifica della superficie coperta nonché le pareti di fabbricati accessori, che abbiano le seguenti caratteristiche:

- nel caso di copertura a falde, l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato al colmo, sia uguale o minore di 2,50m;
- nel caso di copertura piana, l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato all'estradosso di copertura, sia uguale o minore a 2,50m.

### 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. 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.

È ammessa altresì l'edificazione a confine nei casi di realizzazione di costruzioni accessorie e di servizio, quali boxes, autorimesse, ripostigli, depositi attrezzi, magazzini, porticati e tettoie, che abbiano le seguenti caratteristiche:

- nel caso di copertura a falde, che abbiano l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato al colmo, uguale o inferiore a 2,50m;
- nel caso di copertura piana, che abbiano, l'altezza massima, misurata dal piano di spiccato



all'estradosso di copertura, uguale o inferiore a 2,50 m;

Nei tessuti della città consolidata e nelle fedeli ricostruzioni, vengono confermate le distanze preesistenti.

### **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), fatta salva la normativa nazionale e regionale che regola gli spazi di parcheggio privati. Si possono costruire boxes interrati pubblici e privati su aree destinate a cortili, previa presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Nella città consolidata nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, gli spazi di parcheggio privato saranno pari a 1/10 del volume, considerando come altezza virtuale il valore di 3,00 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.

Nel momento in cui si verifici, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto in loco o di reperirlo nel raggio di 300 metri dalla zona di intervento, è possibile la monetizzazione dello stesso al costo determinato attraverso atto formale dell'Amministrazione Comunale.

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

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni prevalentemente residenziali devono essere adeguatamente sistemate a verde per almeno il 30% della superficie scoperta e piantumate con almeno un albero d'alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta destinata a verde.

Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni prevalentemente non residenziali devono essere adeguatamente sistemate a verde per almeno il 15% della superficie scoperta e piantumate con almeno un albero d'alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta destinata a verde.

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:

- 35 mq/ab per gli interventi residenziali (1 abitante teorico = 50 mq di SL);
- Il 40% della superficie coperta per gli interventi produttivi e artigianali;
- Il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1500 mq;
- Il 100% della SL per gli interventi direzionali e ricettive;



- Il 200 % della SL per le Grandi strutture di Vendita, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, ai sensi della L.r. n. 6/2010.

La superficie di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, 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. Per tali insediamenti dovrà essere prevista una dotazione di aree per servizi pari al 40% della superficie coperta;

Il calcolo della dotazione di servizi viene effettuato sulla destinazione d'uso prevalente. Nel caso di insediamento di destinazioni compatibili e complementari oltre il 25% della SL complessiva, il calcolo degli standard dovrà essere effettuato in base alle funzioni insediate.

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 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;



Comune di Liscate

- 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.

## 5. Destinazioni d'uso ammesse

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:	<i>R1</i>	<i>Residenziale</i>
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:	<i>RT1</i> <i>RT2</i> <i>RT3</i>	<i>Attrezzature ricettive</i> : alberghi, pensioni, motel, case albergo, case di riposo, sala congressi. <i>Pubblici esercizi</i> : bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde. <i>Attrezzature per lo svago e per lo spettacolo</i> : 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-ricettiva" di dimensioni pari o superiori a m <sup>2</sup> 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
b) Produttivo e direzionale		
Destinazione principale:	<i>AS</i>  <i>P1</i> <i>P2</i> <i>P3</i> <i>P4</i> <i>P5</i>  <i>D1</i> <i>D2</i> <i>D3</i>	<i>Artigianato di servizio</i> 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...); <i>Attività Produttive Artigianali e Industriali</i> che comprendono artigianato produttivo e industrie <i>Depositi a cielo aperto</i> <i>Logistiche</i> <i>Data Center</i> <i>Attività di stoccaggio e magazzinaggio</i> : attività anche non direttamente connesse alla produzione, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. <i>Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie</i> <i>Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali</i> (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali) <i>Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili.</i>
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Magazzini</li> <li>• Uffici</li> <li>• 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 SL per ogni edificio produttivo di dimensioni pari o superiori a m<sup>2</sup> 150 di SL, legata da vincolo di pertinenzialità.</li> <li>• Spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m<sup>2</sup> 150 di SL.</li> </ul>



<b>c) Commerciale</b>		
Destinazione principale:	EV MSV  GSV	<i>Esercizi di vicinato</i> <i>Medie strutture di vendita</i> fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita. <i>Grandi strutture di vendita</i> > m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 150 di SL: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 legata da vincolo di pertinenzialità.
<b>d) Rurale</b>		
Destinazione principale:	A	<i>Attività agricole</i> 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...)
<b>Destinazioni d'uso Accessorie</b>		
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).