

**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° \_\_ 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)

# 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

## 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

<b>a. Residenziale</b>		
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
<b>a-bis) Turistico-Ricettiva</b>		
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>b) Produttivo e direzionale</b>		
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:	<i>EV</i> <i>MSV</i>  <i>GSV</i>	<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:	<i>A</i>	<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.

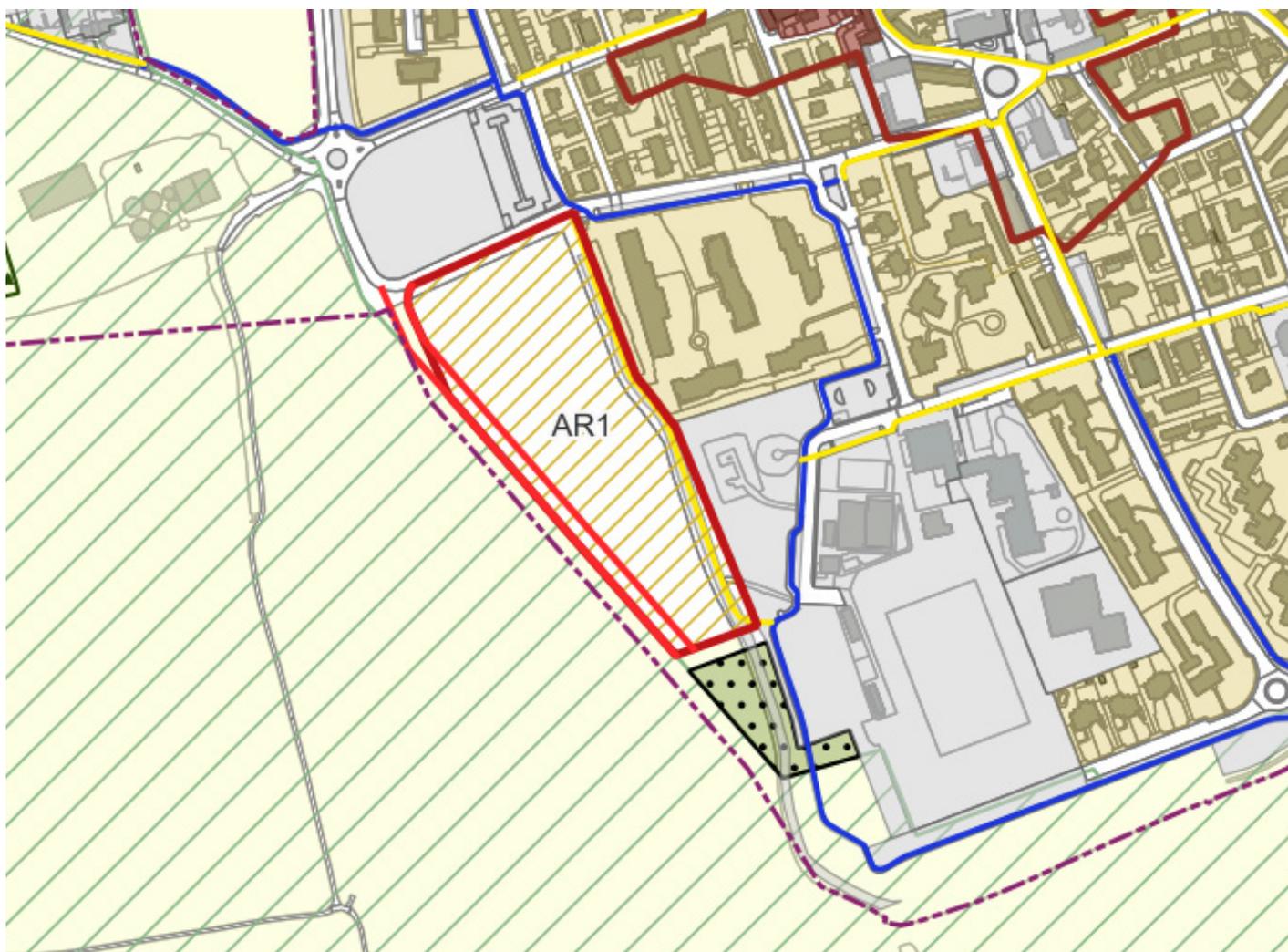
Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.

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*).

# 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 SIp 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: (PdR3\_4: Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole):

Utilizzazione territoriale (UT)	0,30 mq/mq
Superficie territoriale (ST)	31.596,84 mq
Hmax	11,5 m
Rcf	35%

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

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

##### **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.

##### **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.

### **5. Meccanismi di incentivazione premiale**

I meccanismi di incentivazione vengono riportati all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

### **6. 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:

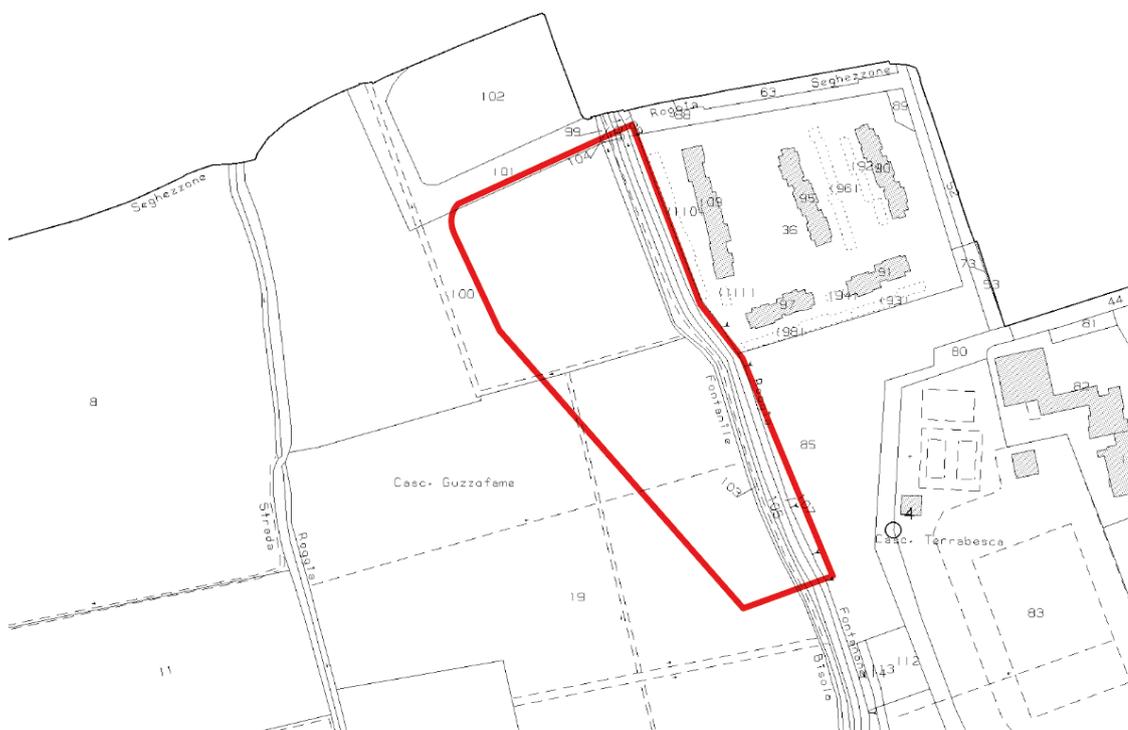
- **6,25%** del contributo viene utilizzato per progetti nel centro storico;
- **5%** del contributo viene utilizzato per ripristino o miglioramento ambientale;
- **6,25%** del contributo viene utilizzato dall'amministrazione comunale per progetti ed interventi che di volta in volta si renderanno necessari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

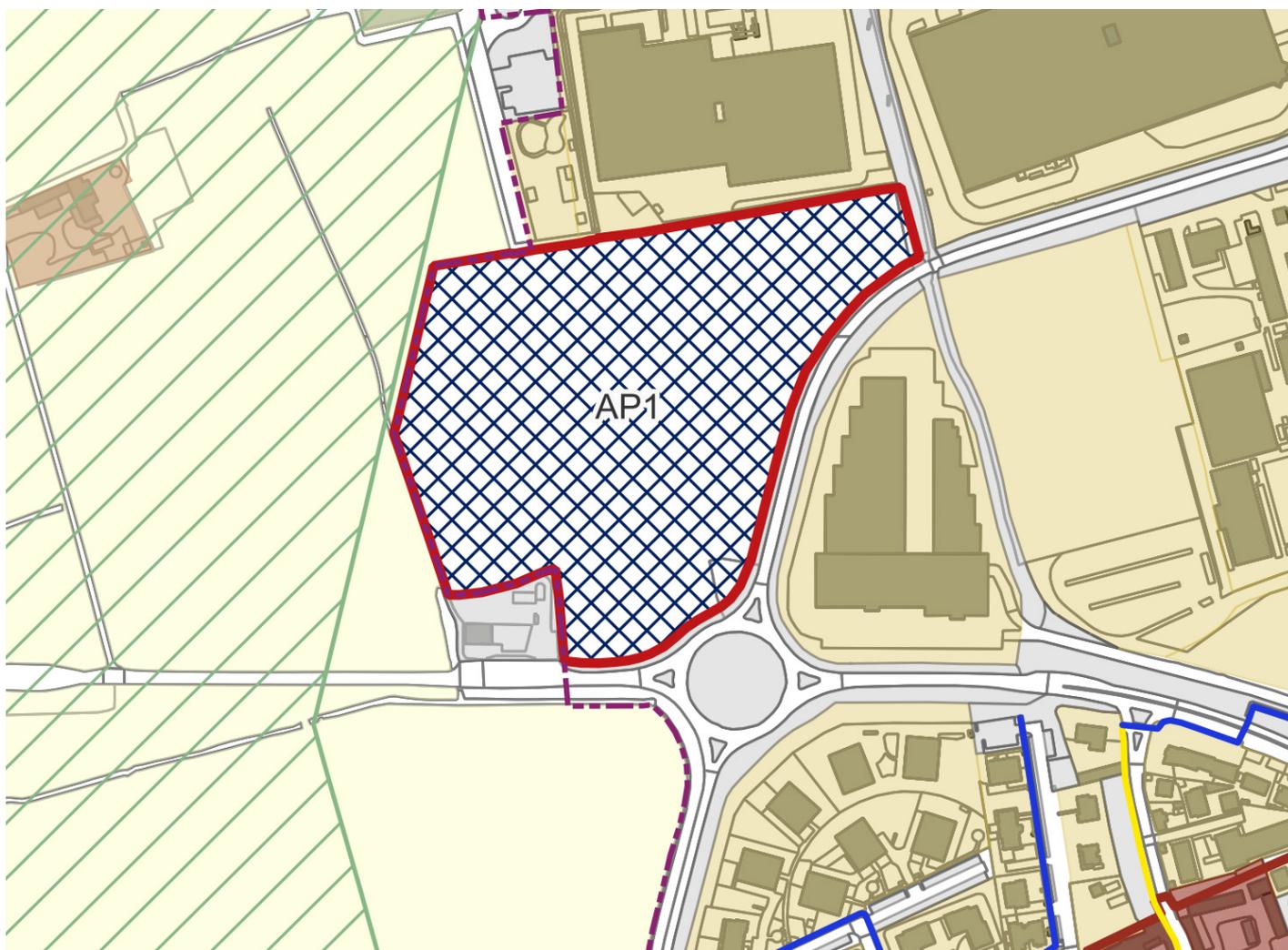


Comune di Liscate - Foglio catastale: 4 / Particelle: 100, parte di: 85, 99, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108

# 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.

## 3. Indici e parametri: (PdR3\_4: Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole):

Utilizzazione territoriale (UT)	0,36 mq/mq
Superficie territoriale (ST)	56.348,78 mq
Hmax	12 m
Rct	50%

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

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

### 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 indagini (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  $F_a$  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. Boschi: art.1 LR 8/76.

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

### **5. Meccanismi di incentivazione premiale**

I meccanismi di incentivazione vengono riportati all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

### **6. Standard strategici**

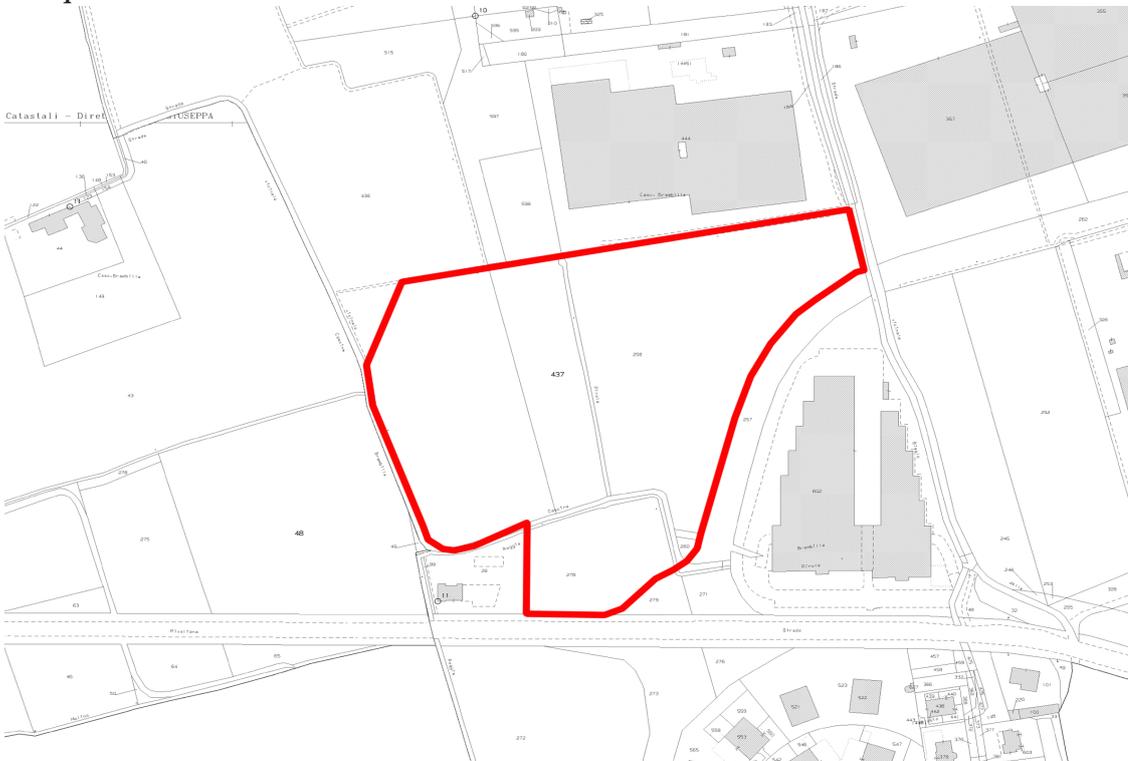
Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti).

- **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

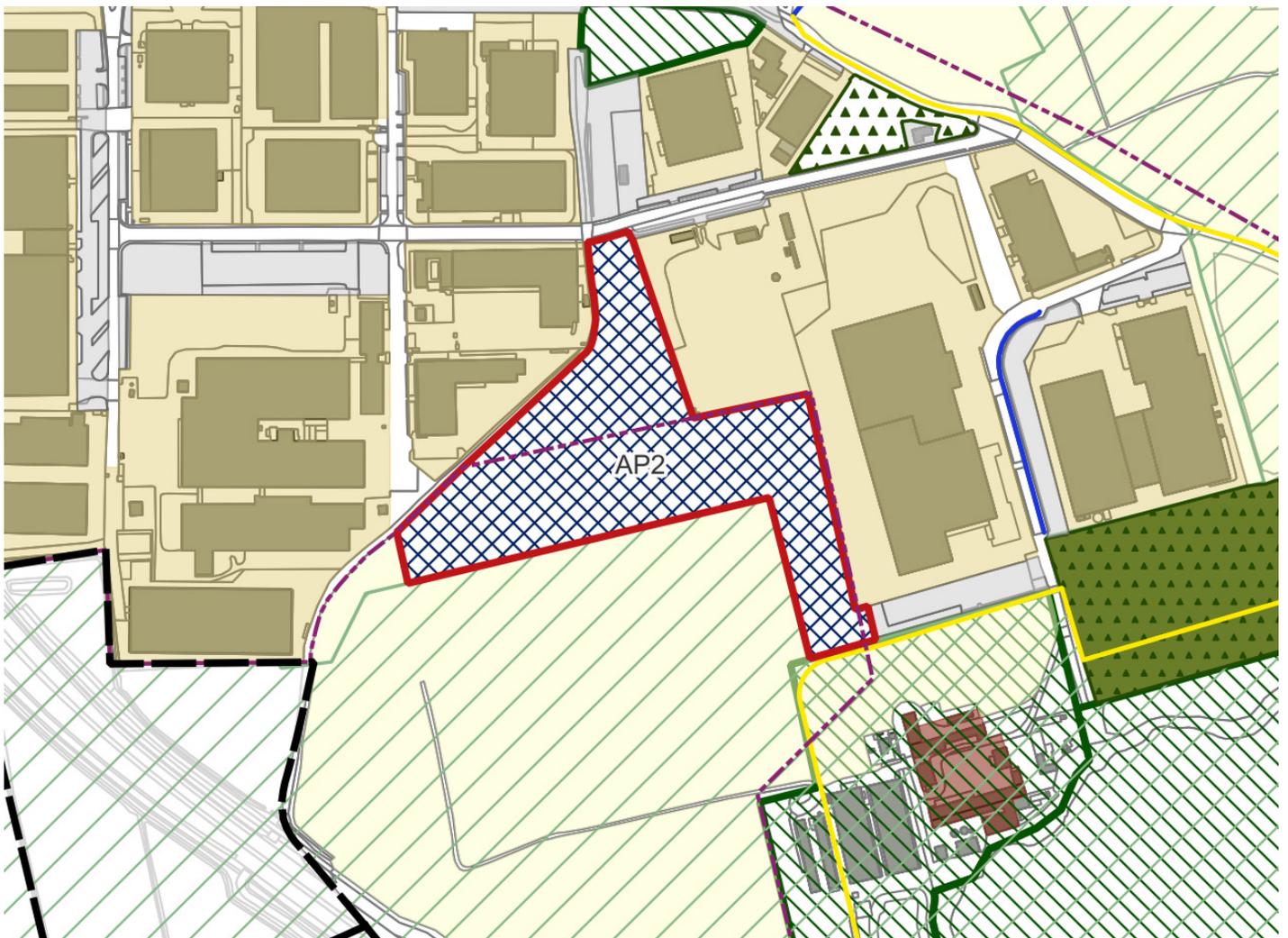


Comune di Liscate - Foglio catastale: 2 / Particelle: 258-260-278-parte di 436 - 437

# 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 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.

### 3. Indici e parametri: (PdR3\_4: Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole):

Area di intervento	44.984,67 mq, di cui: <ul style="list-style-type: none"><li>• 6.984,67 mq, superficie destinata a opere ambientali di mitigazione;</li><li>• 38.000 mq, Superficie Territoriale (ST)*</li></ul>
Utilizzazione territoriale (UT)	0,50 mq/mq
Hmax (sottotrave)	12 m
Rct	50%

\* L'intero ambito ha una superficie di 45.000 mq, ma solo 38.000 mq risultano trasformabili al fine di rientrare all'interno dei parametri del Consumo di Suolo. I restanti 7.000 mq dovranno essere piantumati a protezione del confine con il Parco Agricolo Sud Milano.

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

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

#### 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 indagini (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 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. Boschi: art.1 LR 8/76.

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

## **5. Meccanismi di incentivazione premiale**

I meccanismi di incentivazione vengono riportati all'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

## 6. Standard strategici

### AP2

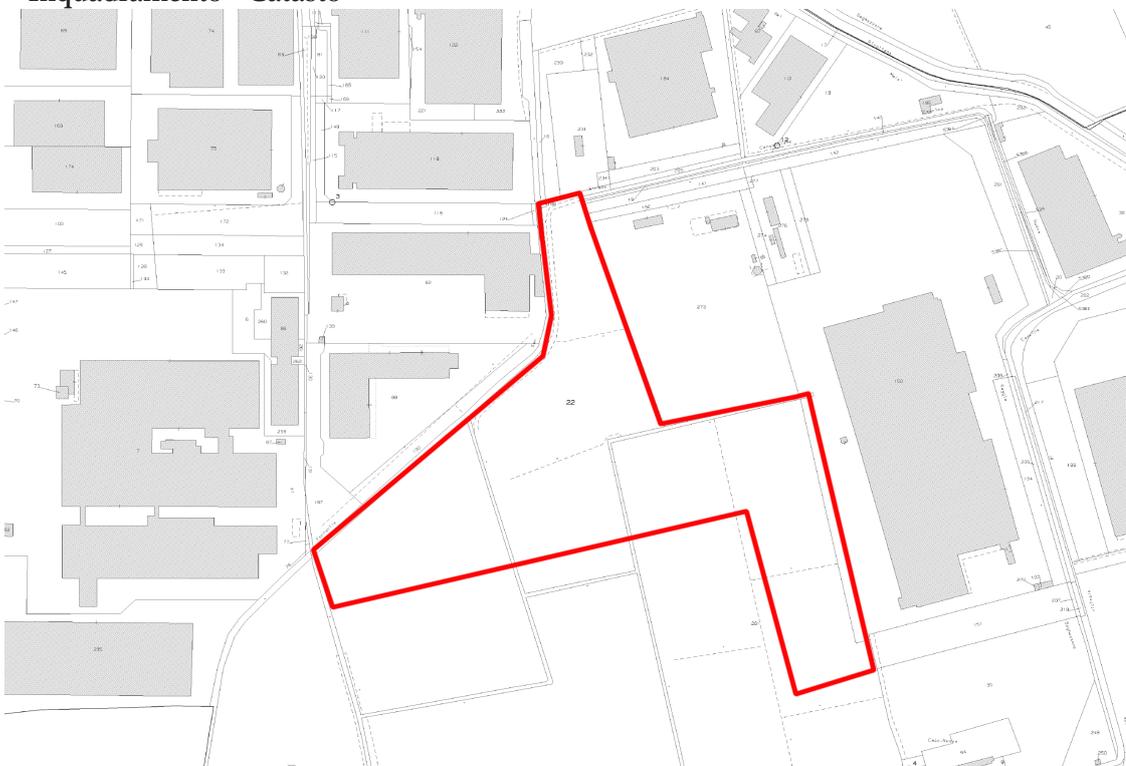
Lo standard strategico è un contributo aggiuntivo, esso viene calcolato con un minimo del **20% del contributo di costruzione** (sommatoria tra oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione o smaltimento rifiuti) e dovrà essere indicativamente così ripartito:

- **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 Lisiate;
- **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 Lisiate - Foglio catastale: 3 / Particelle: parte di 22 - parte di 26 - parte di 150 - parte di 281