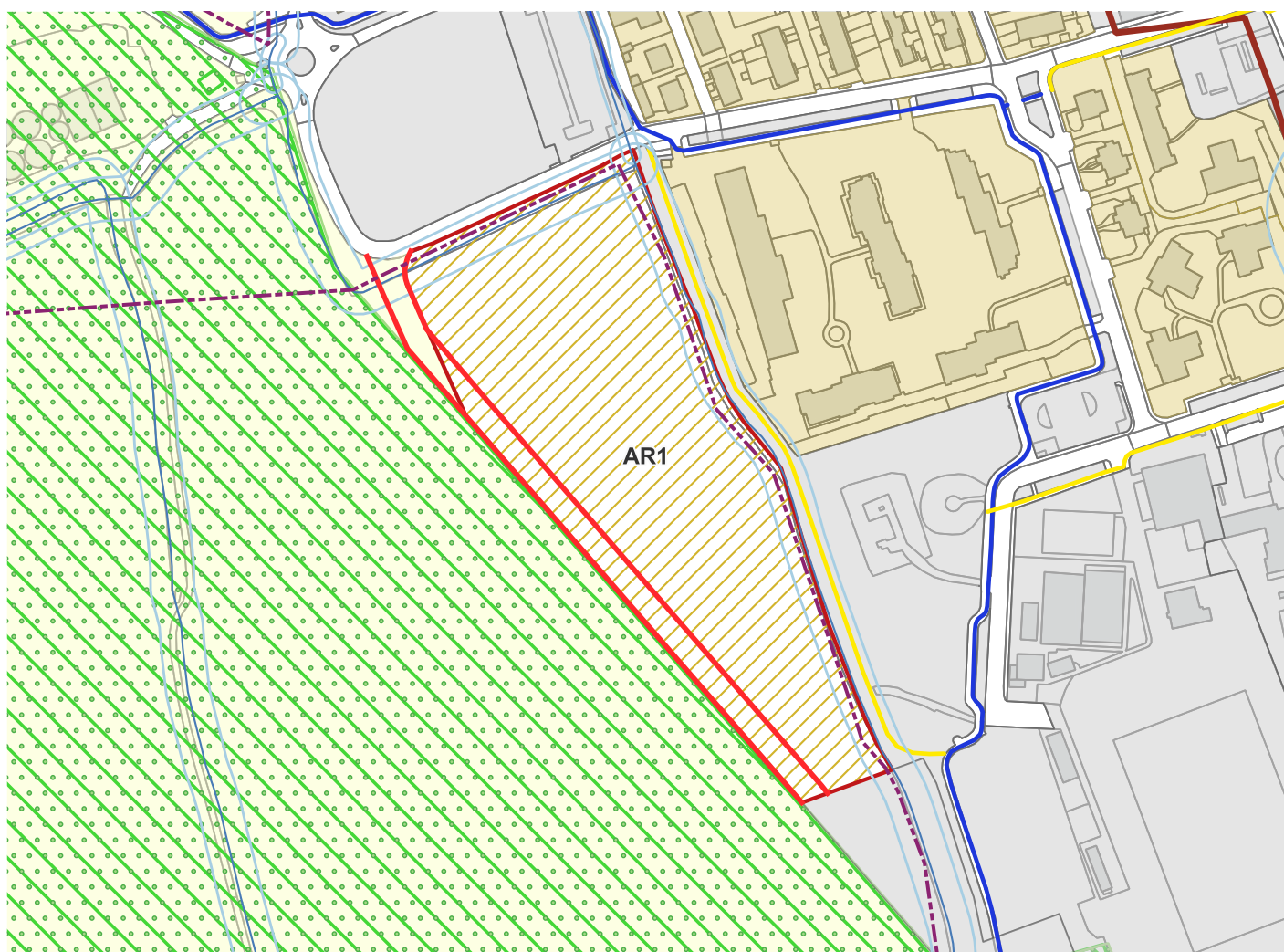


AR1

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:

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 SLP, 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 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.

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 apposite 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