

Comune di Liscate
Città Metropolitana di Milano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Realizzazione nuovo insediamento commerciale
Grande Struttura di Vendita

DOCUMENTO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

PROPRIETA'

B.P.Z. Srl Immobiliare
MAXI DI Srl

PROGETTO

DIREZIONE LAVORI

TAVOLA

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI ARCHITETTURA**

di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

Sede: Melzo (MI), via Sant'Alessandro n°30
tel. 02/95722952 fax 02/73960150
e-mail: info@studiodoratibianchi.191.it

Alt. **B**

COLLABORATORI

DATA

SCALA

SCALA PLOT

DIM. FOGLIO

Maggio 2021

-

1:0.1

21x29,7

AGG.	DATA	DESCRIZIONE	ESEGUITO	CONTROLLATO	APPROVATO
0	25.05.2021	EMISSIONE			
1	15.10.2021	AGGIORNAMENTO			
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					

NOME FILE

Ar00-Cartigli-00.dwg

**RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA
PIANO DI LOTTIZZAZIONE
REALIZZAZIONE NUOVO INSEDIAMENTO COMMERCIALE
- GRANDE STRUTTURA DI VENDITA –**

1. PREMESSA

La presente istanza di Piano Attuativo riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale che ospiterà una Grande Struttura di Vendita e le relative opere di urbanizzazione all'interno del comparto produttivo/artigianale del comune di Liscate.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESTINAZIONE DELLE AREE DI PIANO ATTUATIVO

• Descrizione contestuale:

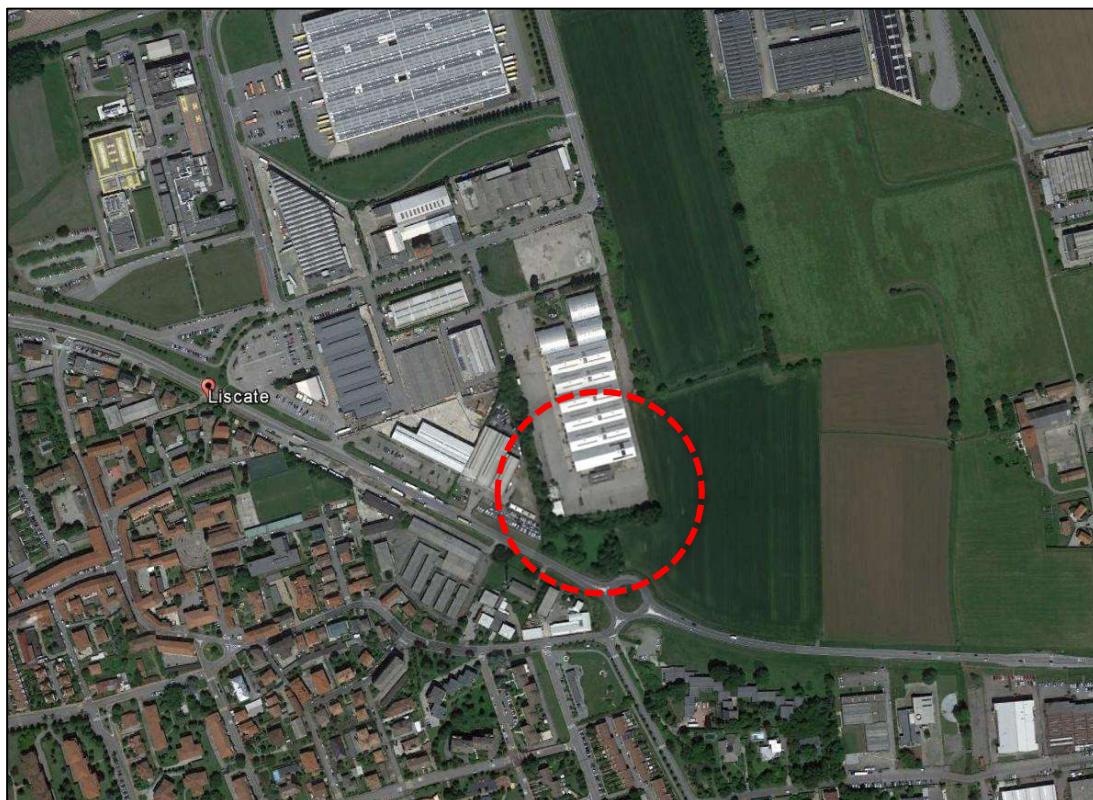
L'area oggetto della presente istanza è ubicata a nord-est del territorio comunale di Liscate e segna il limite est dell'ampio comparto produttivo/artigianale, a nord della Strada Provinciale n°14 "Rivoltana", presente nel territorio urbanizzato del comune di Liscate in prossimità della città di Melzo, così come meglio identificato negli elaborati grafici allegati.

Nel dettaglio, l'ambito in oggetto è compreso tra un insediamento logistico esistente e la Strada Provinciale n°14 "Rivoltana" in corrispondenza della rotatoria di recente realizzazione, quale opera di potenziamento della viabilità esistente a seguito delle grandi trasformazioni infrastrutturali avvenute sul territorio (realizzazione BreBeMi e tangenziale Est esterna).

Il contesto, in cui l'ambito di Piano Attuativo si colloca, è a destinazione prevalentemente produttivo/commerciale, occupato perlopiù da edifici prefabbricati.

In particolare, l'area confina:

- A nord con un insediamento logistico esistente;
- A est con terreni agricoli ricadenti all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;
- A sud con la Strada Provinciale n°14 "Rivoltana" e la rotatoria di recente realizzazione;
- Ad ovest con edifici prefabbricati a destinazione produttiva/commerciale.



Vista aerea

La stessa è identificata catastalmente nel Comune di Liscate al Fig. 2 mappali: 41, 52, 617, 628, 629, 630, 631, 634, 635, 637, 638, 643, 644, 645, 650, 652, 674, 676 ricompresi all'interno dell'ambito di Piano Attuativo e 214 (parte), 305 (parte), 613 (parte), 667, 669, 671, 672 esterni al Piano di Attuativo sui quali insisteranno parte delle opere di urbanizzazione.

La proprietà dell'area risulta essere la seguente:

- al foglio 2 mappali 214 (parte), 613 (parte) di proprietà comunale (viabilità pubblica);
- al foglio 2 mappali 41, 52, 617, 628, 630, 635, 638, 643, 645, 652, 674, 676 di proprietà della società MAXI DI S.r.l. con sede in Belfiore (VR), viale Del Lavoro n°20;
- al foglio 2 mappali 629, 631, 634, 637, 644, 650, 667, 669, 671, 672, di proprietà della società B.P.Z. S.r.l. Immobiliare con sede in Trezzo sull'Adda (MI), via Mazzini n°46;
- al foglio 2 mappale 305 (parte) oggetto di "contratto di opzione di acquisto di area" tra la società B.P.Z. S.r.l. Immobiliare e la Immobiliare San Giovanni L.2 S.r.l., attuale proprietaria; e allo stato attuale risulta completamente inediticata.



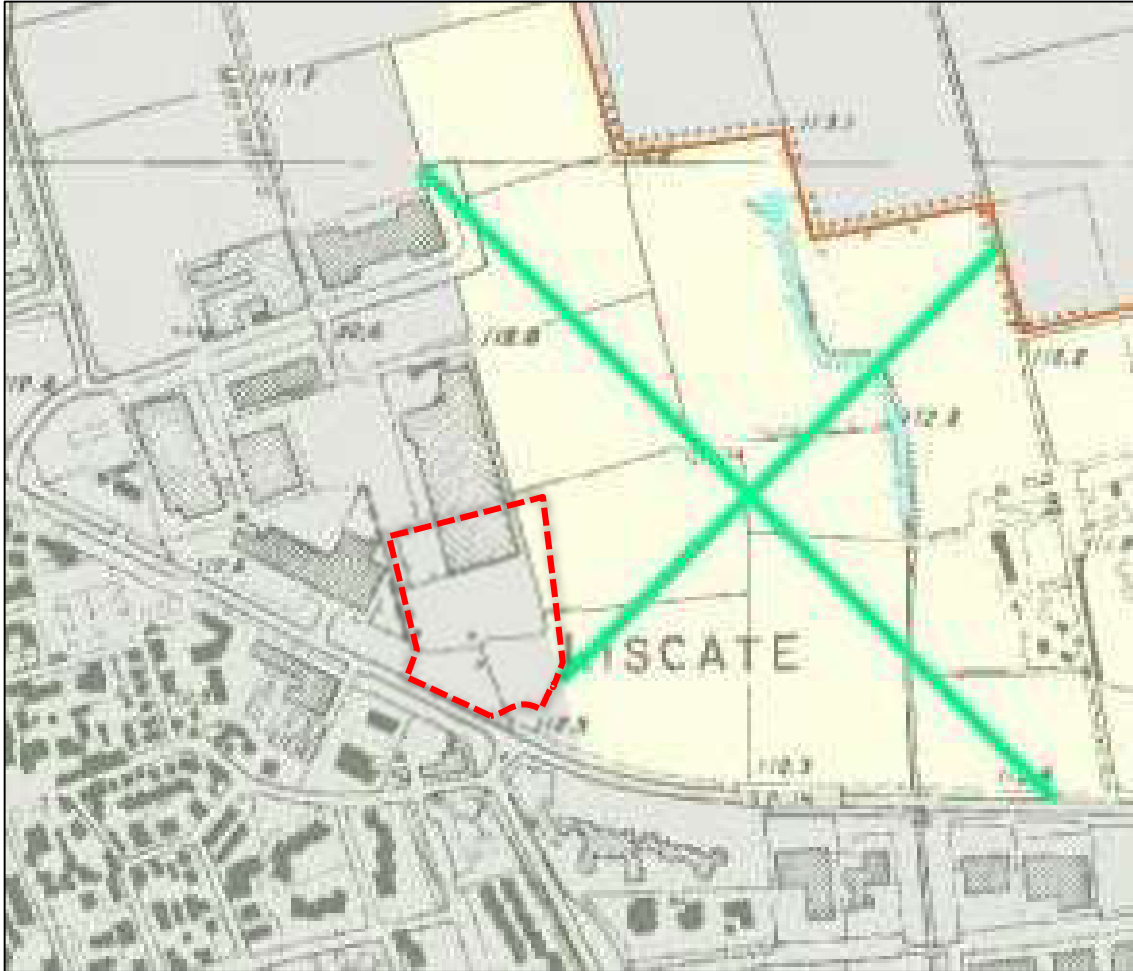
Estratto mappa

– in rosso il perimetro dell’ambito di Piano Attuativo, in blu le aree esterne al perimetro di Piano Attuativo

PTC Parco Agricolo Sud Milano

Una piccola porzione dell’area oggetto di intervento è ricompresa all’interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e pertanto normata dal PTC vigente. In particolare, l’area è inserita all’interno dei “*Territori agricoli di cintura metropolitana*” normati dall’art.25 del PTC.

Come si può dedurre dall’estratto della tavola 30 allegata al PTC e dagli elaborati grafici allegati alla presente, le opere in progetto (la nuova sede stradale) che insisteranno sui terreni del Parco Agricolo Sud Milano, non comportano una frammentazione del territorio del Parco, in quanto la nuova strada in progetto ricade solo in minima parte all’interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, perlopiù in posizione marginale rispetto ai territori interessati dall’attività agricola, a confine con l’area edificata del comune di Liscate, senza comprometterne l’attività agricola presente.



Estratto tavola 30 PTC-PASM – in rosso il perimetro dell’ambito di Piano Attuativo

PTPR Regionale

All’interno del Piano Territoriale Paesistico Regionale l’intero territorio del comune di Liscate è inserito tra i paesaggi della pianura cerealicola, all’interno del quale l’elemento di vincolo evidenziato dalle tavole allegate è la presenza del Parco Agricolo Sud Milano.

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Dagli elaborati allegati al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale si evince quanto segue:

- “n°0: Strategie di piano”, “n°2: Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica” e “n°4: Rete ecologica”: l’ambito di intervento ricade all’interno del sistema paesistico-ambientale dei Parchi Regionali;
- “n°1: Sistema infrastrutturale”, “n°3: Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica”: a sud dell’ambito di intervento è individuata la rotatoria

di recente realizzazione quale opera inserita negli interventi previsti sulla rete viabilistica (potenziamenti e nuove riqualificazioni) a carreggiata semplice;

- “n°5: Ricognizione delle aree assoggettate a tutela”: l’area interessata da alcune delle opere in progetto è individuata come *Parchi Regionali* ai sensi del DLgs. 42/04, art.42, comma 1, lettera f), già L 431/85;
- “n°6: *Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico*”: l’area rientra all’interno degli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico nei *Parchi Regionali* (art.60, comma 4);
- “n°7: *Difesa del suolo*”: l’area è interessata dalla presenza di corpi idrici;
- “n°8: *Rete ciclabile provinciale*”: a sud dell’area oggetto di intervento, lungo tutto lo sviluppo della Strada Provinciale n°14 “Rivoltana” è individuata la rete ciclabile portante in progetto.

Piano Territoriale Metropolitano (PTM)

Dagli elaborati dispositivi allegati al Piano Territoriale Metropolitano si evince che l’ambito oggetto del presente Piano di Lottizzazione fa parte del sistema insediativo del Comune di Liscate. Lo stesso è lambito ad est dal Parco Regionale “Agricolo Sud Milano”, come già descritto in precedenza. Le aree interne al PASM sono classificate nella tavola 6 come “ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico nei *Parchi Regionali*”.

Lungo il confine ovest, invece, negli elaborati di PTM è indicata la presenza del corso d’acqua della Roggia Masnadora che attraversa l’area in esame nella porzione situata più a sud.

Nella tavola 5.2 l’ambito di PL fa parte della UPA “3d” con la priorità di pianificazione 13: “costruire l’infrastruttura verde e blu urbana, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici per:

- l’adattamento ai cambiamenti climatici (alluvioni urbane ed isole di calore),
- migliorare la gestione delle acque urbane e il comfort climatico,
- aumentare gli spazi della natura urbana”.

La tavola 9 “Rete ciclabile metropolitana” rappresenta lungo la Strada Provinciale n°14 “Rivoltana” un “percorso ciclopeditone portante in programma [MiBici]”.

Infine, si rileva come nella tavola 7 “Ricognizione dei contenuti della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE – Revisione 2020” il compendio in esame sia classificato nella carta relativa al Torrente Molgora (G) come:

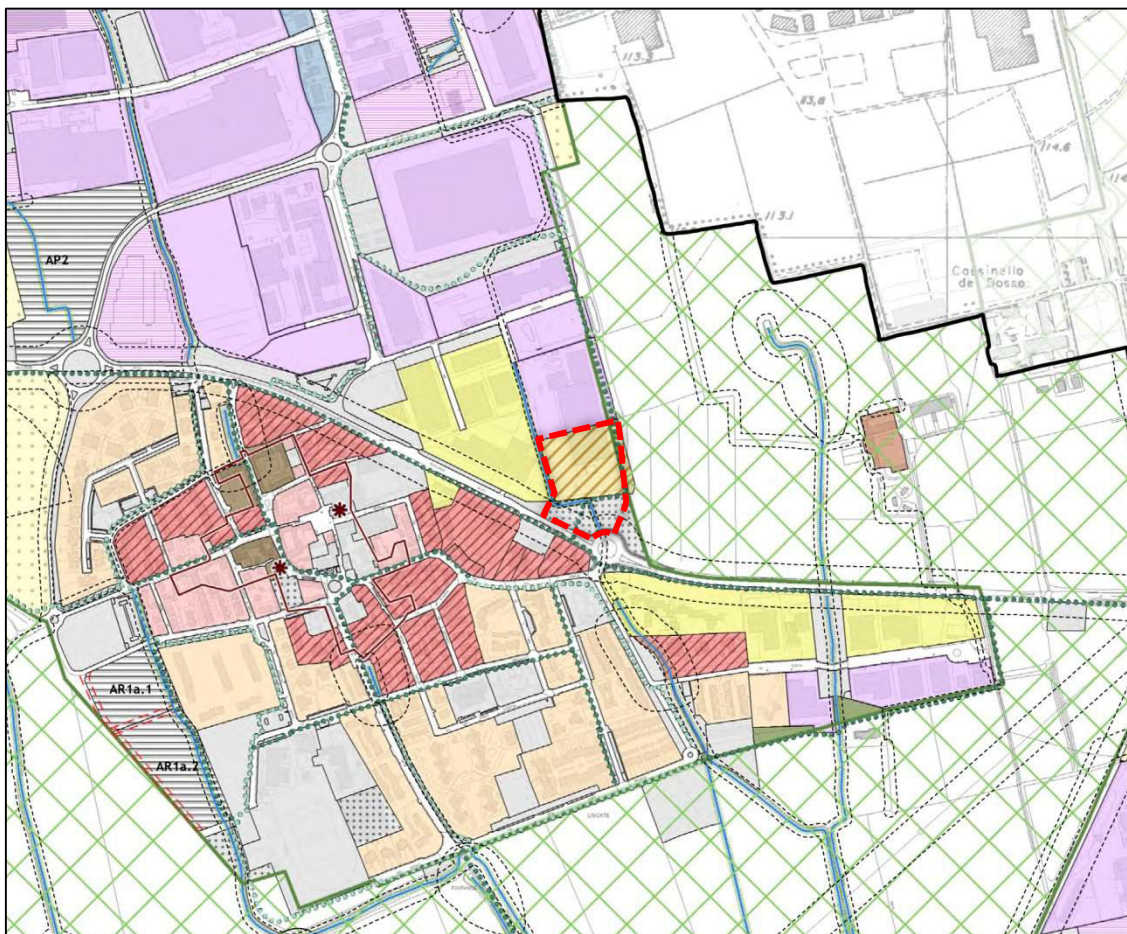
- Area di esondazione [PGRA] L – bassa probabilità: alluvioni rare con TR = 500 anni;
- R2 [PGRA] – Rischio medio per la parte nord;
- R1 [PGRA] – Rischio moderato per la porzione sud.

Piano di Governo del Territorio (PGT)

Nell'attuale classificazione del Piano di Governo del Territorio vigente del comune di Liscate, come si deduce dalla tavola PdR 2 "Mappa delle previsioni del Piano delle Regole", l'ambito di Piano Attuativo in esame risulta classificato:

- nel "Sistema dello spazio costruito" come "Ambito della città consolidata dei beni e dei servizi (terziario-commerciali) soggetta a norma speciale" – articolo pr26a – per la porzione più a nord che ospiterà il nuovo insediamento commerciale (Grande Struttura di Vendita) e parte delle opere di Urbanizzazione;
- per una piccola porzione nel "Sistema dello spazio aperto" quale area ricompresa nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e pertanto normata dal PTC vigente;
- nel "Sistema dei Servizi" come "Servizi di progetto" per la porzione più a sud che ospiterà il parcheggio pubblico e la nuova sede stradale, quali opere di Urbanizzazione.

Inoltre, nella tavola PdS 2 "Mappa dei servizi di progetto" sono indicati i tracciati della "Viabilità comunale di progetto" e della "Ciclopedonale programmata", disciplinati dal Piano dei Servizi.



Estratto tavola PdR2 PGT vigente

Come si deduce dalla tavola DP 9_9 "Analisi geologica, idrogeologia e sismica: carta di sintesi", l'area rientra nelle aree caratterizzate da un'elevata vulnerabilità dell'acquifero superficiale, come l'intero territorio comunale.

Di seguito si riportano le previsioni del P.G.T. vigente e dello stesso Piano Attuativo:

VERIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

INDICI E PARAMETRI DI P.G.T. VIGENTE

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	UT	m ² /m ²	0,50
RAPPORTO DI COPERTURA	Rct	%	50
ALTEZZA MASSIMA	H max	m	12,00

STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

AREE SCOPERTE DI PERTINENZA	ASP	%	20% su Superficie scoperta
VERDE DRENANTE (da R.L.I.)		%	15% su Superficie scoperta
PARCHEGGI PERTINENZIALI		m ²	1 m ² /10 m ³
Distacco dalle Strade	Ds	m	7,50
Distacco dai confini di proprietà	Dc	m	½ H max 5,00 m minimo
Fascia di rispetto S.P. Rivoltana		m	30,00
Fascia di rispetto roggia Masnadora		m	4,00

INDICI E PARAMETRI DI PROGETTO

AMBITO OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO	UdA	m ²	19.072,00
SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	m ²	13.044,89
S.L.P. massima realizzabile = (St x Ut) = = (13.044,89 m ² x 0,50 m ² /m ²) = = 6.522,45 m ²	SLP max	m ²	6.522,45
S.C. massima = (St x Rct) = = (50% di 13.044,89 m ²) = = 6.522,45 m ²	SC max	m ²	6.522,45
SUPERFICIE A STANDARD DA REPERIRE = 200% SIp – per Grande Struttura di Vendita – = (200% di 5.294,80 m ²) = 10.589,60 m ² di cui minimo il 50% a PARCHEGGIO: = (50% di 10.589,60 m ²) = 5.294,80 m ²		m ²	10.589,60
		m ²	5.294,80
SUPERFICIE A STANDARD IN PROGETTO = 9.888,18 m ² di cui: a) a parcheggio = 5.948,58 m ²		m ²	9.888,18

STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

b) a verde interno alla UdA = 3.073,62 m ² c) a verde esterno alla UdA = 865,98 m ² Superficie a VERDE a Standard da MONETIZZARE = = 701,42 m ²		m ²	701,42
SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO	SC prog	m ²	5.294,80
SUPERFICIE FONDIARIA = UdA - (Standard + viabilità) = = 19.072,00 - (9.022,20 + 1.557,86) = = 8.491,94 m ²	SF	m ²	8.491,94
AREE SCOPERTE DI PERTINENZA = 20% della Superficie Scoperta = = 20% di (8.491,94 - 5.294,80) = = 639,43 m ²	ASP min	m ²	639,43
AREE SCOPERTE DI PERTINENZA IN PROGETTO	ASP prog	m ²	642,78
NUMERO ALBERATURE DA PREVEDERE = n°1 albero ogni 80 m ² di Sup. Scoperta = = (8.491,94 - 5.294,80) / 80 = = 40 alberi	Alberi min	n°	40
NUMERO ALBERATURE IN PROGETTO	Alberi prog	n°	41

VERIFICHE

S.L.P

Prevista in convenzione < SLP max 5.294,80 < 6.522,45 m²

S.C.

Prevista in progetto < Sc max 5.294,80 < 6.522,45 m²

Superfici a Standard

Previste in progetto < minime da individuare 9.888,18 < 10.589,60 m²

Superficie a VERDE a Standard da

STUDIO TECNICO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

di Valerio Dorati e Valentina Bianchi

MONETIZZARE = 701,42 m²

AREE SCOPERTE DI PERTINENZA

Previste in progetto > minimo da reperire 642,78 > 639,43 m²

NUMERO ALBERATURE

Previsto in progetto > minimo da reperire 41 > 40 n°

SUPERFICIE A VERDE DRENANTE

da R.L.I. pari a 15% dell'area interessata

= 15% di 19.072,00 m² = 2.860,80 m²

prevista in P.L. (da tavole Ar11 e Ar12) 3.716,40 > 2.860,80 m²

di cui:

aree a verde privato interne alla SF 642,78 m²

aree a verde drenante 2.519,72 m²

aree a verde di mitigazione ambientale 553,90 m²

Per quanto attiene alle superfici a servizi, le stesse sono state reperite per mq 5.948,58 da destinare a parcheggio ad uso pubblico e mq 3.073,62 da destinare a verde, per un totale di mq 9.888,18, di cui mq 9.022,20 all'interno dell'ambito di Piano Attuativo e mq 865,98 quali aree da destinarsi a verde in cessione all'esterno del perimetro di P.L.

Sono quindi state reperite aree da destinarsi a servizi pubblici per una superficie totale di mq 9.888,18 a fronte di una superficie minima dovuta di mq 10.589,60 e si prevede quindi la monetizzazione di 701,42 mq di superficie a Standard a verde mancante.

3. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'ambito oggetto di Piano Attuativo ha una dimensione rilevata di mq 19.072,00 e prevede la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale per Grande Struttura di Vendita, ubicato nella porzione nord del compendio immobiliare, oltre alle relative opere di urbanizzazione.

Come già descritto sopra, il Piano delle Regole allegato al Piano di Governo del Territorio vigente individua due classificazioni differenti: la porzione di area più a nord, con una superficie di mq 13.044,89 classificata nel "Sistema dello spazio costruito" come "Ambito della città consolidata

dei beni e dei servizi (terziario-commerciali) soggetta a norma speciale” – articolo pr26a – che ospiterà il nuovo insediamento commerciale e parte delle opere di urbanizzazione; e la porzione di area situata a sud, con una superficie di mq 6.027,11 classificata nel “Sistema dei Servizi” come “Servizi di progetto” che ospiterà le opere di urbanizzazione previste in progetto, quali il nuovo parcheggio da asservire all’uso pubblico e parte della nuova sede stradale.

Come già citato, e come meglio rappresentato nell’elaborato grafico Ar07 – *Planivolumetrico* allegato alla presente istanza, il nuovo edificio a destinazione commerciale che ospiterà la Grande Struttura di Vendita è situato nella porzione più a nord dell’ambito di Piano Attuativo, ad una distanza di 10,00 m dalla recinzione di un insediamento logistico esistente.

Lo stesso ha una superficie coperta e una superficie lorda di pavimento pari a mq 5.294,80. Ad ogni modo la raffigurazione planimetrica e le caratteristiche architettoniche rappresentate negli elaborati allegati alla presente, sono da ritenersi puramente indicativi si rimanda quindi alla successiva richiesta dei titoli edilizi abilitativi l’esatta definizione dell’immobile previsto in progetto.

L’accesso all’area commerciale avviene mediante la realizzazione di una nuova strada che collega la via Martiri della Libertà con la S.P. n°14 “Rivoltana” in corrispondenza della rotatoria di recente realizzazione. La nuova viabilità occupa per circa metà del suo tracciato un’area esterna all’ambito oggetto del presente Piano di Lottizzazione, in adiacenza all’insediamento logistico esistente ubicato più a nord. La strada è completata da una pista ciclopedonale che la percorre lungo il lato ovest e da una fascia di mitigazione ambientale lungo quello est, avente funzione di filtro tra gli ambiti edificato ed agricolo, oltre ad essere considerata tra gli standard a verde in cessione.

Dalla nuova viabilità si accede all’ambito commerciale di P.L. in maniera distinta per quanto riguarda i mezzi di servizio della struttura commerciale e quelli degli utenti. A nord è presente un punto di ingresso/uscita destinato al transito dei mezzi pesanti di servizio e ai dipendenti del supermercato tramite cancello o sbarra posizionata lungo la recinzione. Da qui i mezzi pesanti possono fare manovra per inserirsi nella zona di carico/scarico merci posizionata lungo il prospetto nord dell’edificio. Lungo i fronti est e nord saranno collocati inoltre i posti auto pertinenziali agli addetti della struttura di vendita, oltre ad una porzione del grande parcheggio ubicato a sud dell’edificio. Una corsia privata lungo il prospetto ovest completa la viabilità ad uso esclusivo della struttura commerciale. Oltre alle superfici pavimentate da destinarsi a parcheggio pertinenziale,

gli spazi di pertinenza dell'edificio si completano con superfici a verde drenante piantumato che soddisfano il parametro normato dal PGT relativo alle aree scoperte di pertinenza.

In posizione centrale rispetto al lato est dell'ambito di Piano Attuativo, invece, dalla viabilità in progetto si accede al parcheggio di uso pubblico destinato agli utenti finali.

Il parcheggio ospita complessivamente circa n°200 posti auto ed è dotato di impianto di illuminazione pubblica e rete di smaltimento delle acque meteoriche.

Ad eccezione di una piccola porzione destinata a parcheggio pertinenziale, il parcheggio sarà oggetto di asservimento all'uso pubblico per una superficie di mq 5.948,58, superiore alla dotazione minima di superfici da destinarsi a servizi pubblici dovuta.

SUPERFICIE A STANDARD DA REPERIRE = 200% della SIp in progetto

= 200% di mq 5.294,80 = mq 10.589,60 minimo

di cui minimo il 50% a PARCHEGGIO:

= 50% di mq 10.589,60 = mq 5.294,80 minimo.

Al fine di razionalizzare la disposizione delle superfici destinate a parcheggio all'interno dell'area classificata nel "Sistema dei servizi", si renderà necessario lo spostamento del tratto di Roggia Masnadora, che attraversa l'intera area impedendone una corretta e razionale progettazione. Tale tratto di roggia sarà spostato, mantenendone l'alveo a cielo aperto, lungo il confine sud dell'ambito di P.L. in prossimità della Strada Provinciale n°14 "Rivoltana". Al tal fine verrà presentata apposita pratica agli Enti competenti.

Tutta l'area sud del compendio immobiliare, a perimetrazione del parcheggio, è destinata a standard a verde asservito all'uso pubblico. Oltre all'alveo della roggia, qui trovano posto: aree a verde piantumato; la pista ciclabile oggetto però di protocollo d'intesa (opera a carico dell'utilizzatore finale della grande struttura di vendita) che prosegue quella presente lungo la viabilità in progetto, attraversa la S.P. n°14 "Rivoltana" e si collega con quella di via XXV Aprile; una vasca di laminazione avente la duplice funzione di troppo – pieno della roggia e di vasca di accumulo e smaltimento nella stessa roggia delle acque meteoriche provenienti dal parcheggio e dalla copertura dell'edificio in progetto. In fase esecutiva sarà richiesta autorizzazione allo scarico di acque meteoriche nella roggia Masnadora al Consorzio Bonifica Muzza Bassa Lodigiana.

Inoltre, come previsto dalle Norme del Piano di Governo del Territorio vigente del comune di Liscate, *"gli alberi d'alto fusto abbattuti devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti all'interno dell'area di pertinenza delle piante eliminate..."*; pertanto, come illustrato dall'elaborato grafico tavola "Ar13 – Rilievo alberature esistenti e alberature in progetto" allegato alla presente,

nell'area più a sud dell'ambito di intervento, si stima che verranno abbattuti circa n°25 alberi d'alto fusto e all'interno della stessa area verranno piantumate alberature ad alto fusto a compensazione di quelle esistenti abbattute.

Attualmente l'area in cui si trovano le alberature ad alto fusto da abbattere, interclusa tra la Strada Provinciale n°14 "Rivoltana" e la roggia Masnadora, si presenta come un relitto di area agricola incolta e abbandonata da anni, occupata perlopiù da uno strato di vegetazione cresciuta in maniera spontanea e disordinata, di scarso pregio, oltre alle alberature sopra citate.

Il progetto prevede, oltre alla dotazione di alberature ad alto fusto (n°1 albero ogni 80 mq di superficie scoperta) all'interno delle aree a verde privato, come previsto dalla Norme del Piano di Governo del Territorio, la sistemazione a verde delle aree all'interno delle quali verranno piantumate alberature ad alto fusto, specie arbustive e arboree autoctone. Nel dettaglio:

- All'interno dell'area a verde di mitigazione ambientale esterna al perimetro di P.L.:
 - Tilia cordata = n°40
 - Acer campestre = n°40
- All'interno dell'area a verde di mitigazione ambientale interna al perimetro di P.L.:
 - Tilia cordata = n°42
 - Rosa canina = n°100
- All'interno dell'area a verde piantumato privato:
 - Acer campestre = n°41
- Area a verde da asservire all'uso pubblico:
 - Prunus avium = n°50
 - Rosa canina/Crataegus monogyna = n°100.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Si elencano in seguito sinteticamente le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano di Lottizzazione, per le quali si rimanda ad una descrizione più esaustiva nella specifica relazione e negli elaborati grafici allegati.

Viabilità e pista ciclo-pedonale (in parte esterne al perimetro del Piano Attuativo).

La nuova viabilità in progetto metterà in collegamento la via Martiri della Libertà, viabilità pubblica esistente che attualmente serve gli insediamenti industriali ubicati a nord della Strada

Provinciale n°14 “Rivoltana”, e la S.P. n°14 stessa in corrispondenza della rotatoria esistente di recente realizzazione.

La necessità di realizzare la nuova infrastruttura deriva anche dalla volontà di collegare direttamente il comparto produttivo/artigianale del comune di Liscate e più oltre quello limitrofo di Melzo con la Strada Provinciale n°14 “Rivoltana”, deviando il traffico dei mezzi pesanti provenienti da Rivolta/Melegnano e diretti alle aree produttive dei due comuni, che attualmente attraversano il comune di Liscate percorrendo la S.P. n°14 insieme a coloro che sono diretti verso Milano.

È utile evidenziare che una nuova strada di diretto collegamento tra la Strada Provinciale n°14 “Rivoltana” e il comparto produttivo/artigianale era già prevista nel P.R.G. di Liscate degli anni '80.

La nuova pista ciclabile, invece, andrà a completare/ampliare il sistema delle ciclopedonali esistenti sul territorio insieme alle ciclopedonali programmate dal Piano dei Servizi.

Nel particolare le opere in progetto prevedono:

- *la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile a completamento/prolungamento di quella esistente* lungo via Martiri della Libertà, occupando l'attuale area destinata a parcheggio auto, e il posizionamento di un cordolo spartitraffico pitturato di colore giallo, dalle medesime caratteristiche di quello a lato della pista ciclabile esistente a nord, con funzione di separazione tra la pista ciclabile e la viabilità pubblica;
- *la realizzazione di una nuova sede stradale* a servizio degli insediamenti industriali, e pertanto progettata per essere idonea soprattutto al transito dei mezzi pesanti. La nuova strada di collegamento tra via Martiri della Libertà e la S.P. n°14 “Rivoltana” avrà larghezza costante pari a 7,00 m e seguirà l'andamento naturale del terreno, presentando quindi un tratto più basso di 0,40 m nel tratto corrispondente al prospetto est dell'edificio commerciale (le due vie esistenti hanno medesima quota altimetrica);
- *la realizzazione di una nuova pista ciclabile* lungo il lato ovest della nuova sede viaria, separata da quest'ultima da un cordolo in c.a., sopra il quale verrà installata una staccionata interamente realizzata in plastica riciclata, con funzione di separazione e protezione di pedoni e ciclisti dalla nuova sede stradale.

Parcheqgio pubblico

Il nuovo parcheggio da asservire all'uso pubblico ha una consistenza pari a 5.294,80 mq, si sviluppa interamente all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione e permette il parcheggio di circa n°200 autoveicoli. L'accesso avverrà dalla strada in progetto sopra descritta, dove presenta quota altimetrica pari -0.40 m rispetto alla viabilità esistente, e tutta l'area a parcheggio manterrà la medesima quota.

Il parcheggio è completato da aree verdi che lo circondano, all'interno delle quali si prevede la piantumazione di specie autoctone arbustive e arboree.

Area a verde di mitigazione ambientale.

All'interno dell'area a verde di mitigazione ambientale, che segnerà il limite est della nuova strada in progetto, verranno messe a dimora specie arboree e arbustive autoctone anche dove esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, al fine di schermare l'area dalla vista esterna, mitigando l'impatto visivo, così come indicato nelle "Modalità di intervento nel paesaggio del Parco Agricolo Sud Milano – Opere di Viabilità".

Nella porzione più a nord, in corrispondenza dell'insediamento logistico esistente, l'area a verde di mitigazione avrà una larghezza pari a 4,30 metri e ospiterà un doppio filare di alberature ad alto fusto, quali:

- il tiglio (*Tilia cordata*) - albero alto a foglia decidua, con tronco diritto, corteccia liscia che diventa screpolata, grigiastra e con venature longitudinali quando la pianta ha più di vent'anni di età. È una pianta molto longeva e pollonante alla base anche se non viene stimolata da tagli o riduzioni della chioma. Le radici sono profonde ed espanse. Le foglie sono alterne provviste di un lungo picciolo, cuoriformi, di colore verde più o meno intenso, con i margini seghettati e l'apice acuminato, presentano una leggera peluria più o meno sviluppata a seconda della specie. I fiori sono ermafroditi, molto profumati, di colore bianco-giallastri, riuniti in piccoli mazzetti portati da un peduncolo che serve a favorire la disseminazione dei frutti, una volta maturi, ad opera del vento. I frutti sono a forma di capsula ovale delle dimensioni di un pisello. I tigli sono piante utilizzate come alberazione stradali emanando un gradevole profumo in giugno o luglio, durante la fioritura;
- l'acero campestre (*Acer campestre*) - albero a crescita lenta di medie dimensioni con chioma compatta e tondeggiante; il fusto è ramificato e contorto. Le foglie sono caduche, opposte, provviste di picciolo, lisce e verdi scure. I fiori, di un colore giallo tendente al

verde sono riuniti in infiorescenze; la fioritura avviene contemporaneamente all'emissione delle foglie nei mesi di aprile e maggio. L'acero preferisce i climi temperati umidi, però ha un buon sviluppo sia negli ambienti freddi che in quelli caldi, sopporta valori termici di alcuni gradi al di sotto dello zero e le alte temperature.

Per quanto riguarda invece la porzione più a sud, in corrispondenza dell'insediamento commerciale di futura realizzazione, l'area a verde di mitigazione ambientale ha una larghezza pari a 3,00 metri e solo in parte ricade all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. All'interno di questa porzione è prevista una piantumazione mista di alberature e arbusti, quali:

- il tiglio (si veda descrizione sopra riportata);
- la rosa canina - specie spontanea e rustica, che sopporta bene diverse avversità climatiche adattandosi a qualsiasi condizione di temperatura. Si tratta di un arbusto perenne caratterizzato dalla presenza di spine e appartenente alla famiglia delle Rosaceae. I fusti sono legnosi e spesso assumono un portamento pendente o ad arco; le radici sono molto grosse e profonde. Le foglie, cadenti, sono formate da cinque piccole foglioline, di forma ovale, e dentellate ai margini, con la parte inferiore ricoperta da una sottile peluria. I fiori possono essere singoli o riuniti in gruppi di due o tre con fioritura tra maggio e giugno, mentre i frutti, delle bacche rosse maturano in autunno.

Si precisa inoltre che nella porzione in corrispondenza del nuovo insediamento commerciale di futura realizzazione, sul lato ovest della pista ciclabile in progetto, nelle aree a verde esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano si prevede la piantumazione di specie arbustive e arboree di piccole dimensioni quali il biancospino (*crataegus monogyna*) e il prunus avium oltre alla piantumazione di tutte le altre aree a verde di pertinenza dell'insediamento di futura realizzazione con specie autoctone.

La scelta di optare per due differenti tipologie di piantumazione delle due aree a verde di mitigazione sopra descritte, nasce dalla volontà di schermare dalla vista esterna l'intervento, mitigando anche l'impatto visivo del manufatto edilizio esistente e di quello previsto in progetto. Per quanto riguarda l'area a nord, dove si trova l'insediamento logistico esistente, si è infatti optato per la creazione di due filari sfalsati utilizzando alberature ad alto fusto poiché l'edificio ha un'altezza complessiva di circa 14,00 metri. In corrispondenza invece dell'area a sud che ospiterà il nuovo complesso commerciale si prevede la piantumazione di alberature e arbusti di dimensioni più contenute poiché l'edificio previsto avrà un'altezza di circa 7,00 metri.

Tale scelta progettuale permette inoltre la creazione di un elemento di riqualificazione ambientale e naturalistica dell'area in cui si colloca; la varietà delle specie previste differenti per forma, altezza e cromatismo, disposte in un filare arboreo a nord e un filare arboreo-arbustivo a sud, oltre ad assolvere alla funzione di schermatura e mitigazione dell'impatto visivo delle opere, sono finalizzati a favorire un miglior inserimento della nuova infrastruttura stradale nel territorio, configurandosi come un elemento di arricchimento del paesaggio a delimitazione tra l'ambito agricolo e l'edificio.

Estensione reti tecnologiche.

Lungo il tracciato della nuova sede stradale saranno posizionate le estensioni dei sottoservizi tecnologici, a cui dovrà allacciarsi l'edificio commerciale, che saranno realizzate direttamente dagli Enti gestori o secondo le indicazioni date dagli stessi Enti.

Si prevede il solo allacciamento alla rete fognaria nera, già presente lungo il lato est dell'ambito in esame, nell'area a destinazione agricola, e alla rete di distribuzione del gas, già presente a sud dell'ambito all'interno del parcheggio.

5. AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE E PROTOCOLLO D'INTESA

Oltre a quanto finora descritto, il Piano Attuativo è completato dalla procedura di Autorizzazione commerciale per il trasferimento di una grande struttura di vendita già presente nel territorio di Liscate, in via Martiri della Libertà, a circa 600 m dall'ambito in esame.

Alla suddetta pratica commerciale è allegato Protocollo d'Intesa sottoscritto tra l'Amministrazione comunale e l'utilizzatore finale del punto vendita, all'interno del quale vengono individuate e regolamentate una serie di misure e azioni di sostenibilità che l'operatore si impegna a dar corso quale condizione per l'attivazione dell'insediamento commerciale.

Oltre all'attuazione di misure di sostenibilità di natura socio-economica, sono previste le seguenti misure compensative di natura infrastrutturale ed ambientale, che trovano rappresentazione negli elaborati di P.L.:

- la realizzazione del tratto di pista ciclabile nell'area asservita ad uso pubblico a verde piantumato situata in adiacenza al nuovo parcheggio pubblico interna all'ambito oggetto di Piano Attuativo;

- la realizzazione dell'attraversamento della Strada Provinciale n°14 "Rivoltana" da parte della pista ciclabile e suo prolungamento fino al percorso ciclopedonale esistente di via XXV Aprile che attraversa l'intero centro abitato.

Si prevedono inoltre i seguenti interventi di compensazione e mitigazione dell'intervento edilizio, volti alla riduzione e al contenimento dell'inquinamento:

- formazione di aiuola fiorita all'interno dello spazio centrale della rotatoria di recente realizzazione sulla Strada Provinciale n°14 "Rivoltana", spazio ad oggi non curato e mantenuto;
- manutenzione della fascia a verde di mitigazione lungo la nuova sede viaria per il tratto corrispondente all'insediamento commerciale;
- la realizzazione di impianto di illuminazione a led del nuovo parcheggio pubblico completa di un sistema di spegnimento di parte delle lampade in determinate ore della notte, con un conseguente risparmio energetico e una riduzione dell'inquinamento luminoso;
- l'installazione, all'interno del nuovo parcheggio pubblico in progetto, di n°3 colonnine elettriche per la ricarica dei veicoli elettrici dotati di due attacchi per ogni colonnina;
- la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque meteoriche provenienti dal parcheggio pubblico avente anche funzione di vasca di fitodepurazione delle acque raccolte prima che queste vengano immesse nella roggia Masnadora, che corre lungo il perimetro ovest e sud dell'ambito di Piano Attuativo.