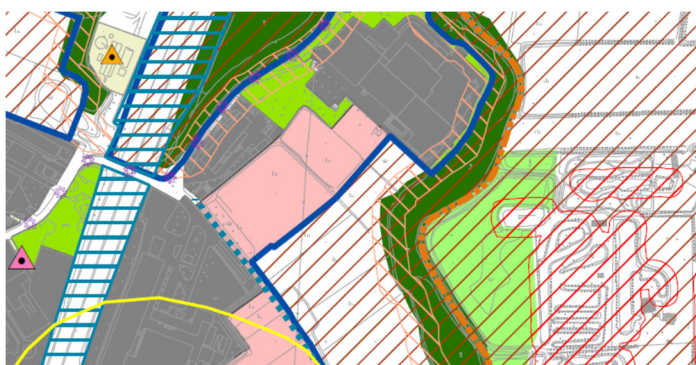


AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 3



PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, AMBIENTALI

Superficie territoriale	m ²	22.800
Indice UT	m ² /m ²	0,50
SL	m ²	11.400
H altezza max	m	12
n. piani fuori terra	n	3
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	%	20
Usi non consentiti	U1, U2, U3/2, U3/4, U4/1, U4/2, U5/2, U5/4, U6, U7, U8	
Dotazioni ambientali(alberi/100 m ²)	n	4

VINCOLI E TUTELE

Confinante con zona C2 PTC Parco del Ticino
 Ambiti ecosistemici di indirizzo, art II-23 c. 10 PTCP
 Areale rischio archeologico, art II-30 PTCP
 Zona di fattibilità geologica 1
 Zona Z4a rischio sismico
 Zona Z3a rischio sismico (prossimità)
 Fascia di rispetto nuova strada tipo F 20 m
 Confinante con zona C2 PTC Parco del Ticino
 Ambiti ecosistemici di indirizzo, art II-23 c. 10 PTCP
 Areale rischio archeologico, art II-30 PTCP
 Zona di fattibilità geologica 1
 Zona Z4a rischio sismico
 Zona Z3a rischio sismico (prossimità)
 Fascia di rispetto nuova strada tipo F 20 m

OBIETTIVI PER LA COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PGT

- ✓ Contribuire alla realizzazione del collegamento stradale tra Via Milano e Strada del Morgarolo
- ✓ Contribuire al miglioramento della rete fognaria e dell'impianto di depurazione
- ✓ Contribuire al potenziamento delle aree naturalistiche che si sviluppano lungo la scarpata morfologica

MODALITA' E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

- ✓ Il piano attuativo dovrà contenere il progetto di collegamento stradale tra Via Milano e Strada del Morgarolo, comprensivo di pista ciclabile protetta e marciapiede per il transito pedonale. La strada dovrà avere caratteristiche tali da consentire il transito agevole di TIR in entrambe le direzioni di marcia, e per la definizione del tracciato si dovranno valutare più alternative anche interne all'ambito.
- ✓ Compartecipazione finanziaria alla realizzazione di rete fognaria e di collettamento delle acque meteoriche per la zona industriale e miglioramento del dell'impianto di depurazione esistente, con definizione del contributo nella convenzione.
- ✓ In sede di piano attuativo dovrà essere sviluppato uno studio di compatibilità infrastrutturale che sulla base degli usi previsti dimensioni il carico aggiuntivo del traffico veicolare e pesante sulla rete viaria esistente e preveda le misure mitigative necessarie, da realizzare in via preventiva rispetto alla realizzazione dell'intervento edilizio.
- ✓ Acquisire le autorizzazioni paesaggistiche (d.lgs 42/2004) e forestale (LR 31/2008) nel caso siano presenti formazioni vegetali caratterizzabili come "bosco" ai sensi della LR 31/2008;
- ✓ Possibilità di attuazione del comparto in più ambiti funzionali, a partire dalla zona ovest e procedendo verso est.

PRESCRIZIONI DEL RAPPORTO AMBIENTALE VAS

- ✓ Piantumazione di almeno 4 alberi ogni 100 m² di superficie territoriale così distribuiti:
 - Metà degli alberi saranno localizzati all'interno del sito secondo un progetto di inserimento paesaggistico che tenga conto dei volumi previsti. La maggiore parte degli alberi, unitamente ad una adeguata dotazione di arbusti, dovrà essere collocata nella zona settentrionale lungo il perimetro della nuova strada al fine di costituire una fascia di verde di

dimensione variabile, comunque non inferiore a 20 metri, di mitigazione rispetto alle aree verdi della scarpata morfologica. La dimensione degli alberi dovrà essere tale da garantire la schermatura visiva dei manufatti edilizi dalla vallata del Ticino. A tale fine è richiesta la produzione di rendering con punti di vista scelti lungo la strada del Morgarolo, in considerazione della sua appartenenza al tracciato pedonale della Via Francigena.

- L'altra metà degli alberi dovrà essere utilizzata per rafforzare il verde lungo la scarpata morfologica, lungo la Via Francigena, o lungo i percorsi poderali di interesse paesaggistico, concordandone la localizzazione con il Comune e con il Parco del Ticino.
- ✓ Considerata l'elevata visibilità e il contesto paesaggistico in cui l'intervento si colloca si deve porre particolare attenzione alla progettazione dei manufatti e al loro inserimento in armonia con l'andamento morfologico e la vegetazione esistente. In particolare l'altezza degli edifici non dovrà superare quella della vegetazione esistente. Si dovrà valutare l'inserimento dei volumi edilizi nel contesto con simulazioni fotografiche o rendering riprese da nord, lungo il percorso della Via Francigena.
- ✓ Le aree di parcheggio dovranno essere realizzate con soluzioni di pavimentazione permeabili. Una parte non inferiore al 30% della superficie territoriale dovrà essere mantenuta permeabile.
- ✓ Le coperture degli edifici dovranno essere dotate di pannelli solari termici o fotovoltaici per almeno il 70% della loro superficie.
- ✓ Il sito dovrà essere dotato delle soluzioni idonee per laminare le acque meteoriche secondo quanto previsto dalla normativa regionale sull'invarianza idraulica, e dovrà prevedere la raccolta delle acque meteoriche da utilizzare per gli usi secondari non potabili all'interno del sito.
- ✓ Curare la progettazione dei manufatti edilizi, in particolare di quelli prospicienti la A7 e le rampe dello svincolo che sono visibili dall'autostrada.
- ✓ Seguire le indicazioni della Soprintendenza per i Beni archeologici sulle prospezioni preventive. E' necessario acquisire il parere della Soprintendenza per tutte le aree di scavo previste dal progetto.
- ✓ In funzione del tipo di attività produttiva il progetto dovrà essere soggetto a Valutazione di impatto ambientale o a verifica di assoggettabilità secondo quanto previsto dalla normativa in materia.
- ✓ L'area è da sottoporre a caratterizzazione acustica preventiva al fine di valutare l'impatto da rumore e verificare la coerenza con le classi previste dallo studio di zonizzazione acustica.
- ✓ In considerazione della presenza nel territorio di Gropello Cairoli di ampie zone di elevato valore naturalistico l'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere schermata verso l'alto, ad evitare il disorientamento dell'avifauna.
- ✓ I manufatti edilizi dovranno essere progettati con attenzione al possibile inquinamento da radon, seguendo in particolare le linee guida in materia della Regione Lombardia approvate con DDGS (Decreto del Direttore Generale Salute) n. 12678 del 21/12/2011 il documento "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor al fine di tutelare la salute del cittadino"

PRESCRIZIONI DELLO STUDIO DI INCIDENZA AMBIENTALE

Considerazioni

- ✓ Gli ambienti boschivi della scarpata necessitano di una fascia di transizione ben progettata, capace di mitigare gli impatti della vicina zona produttiva.
- ✓ La fascia di bosco presente sul confine meridionale, grazie alla sua struttura e alla presenza di alberi maturi, è un elemento che merita attenzione e conservazione.
- ✓ La siepe di gelsi sul lato occidentale rappresenta un elemento di interesse per potenziare la presenza di fauna selvatica.
- ✓ La realizzazione di una rete fognaria a servizio di questo Ambito è un elemento indispensabile per non contaminare gli ambienti naturali dell'ecosistema su scala più ampia.

Prescrizioni e interventi di mitigazione

- ✓ Per tutti gli interventi dedicati alla realizzazione di un'adeguata dotazione di verde, prescritti dalla VAS, si richiede l'utilizzo di specie autoctone, privilegiando materiale vegetale di provenienza locale e certificato.
- ✓ Per gli interventi volti a rafforzare il verde lungo la scarpata morfologica e lungo la Via Francigena, previsti dalla VAS, richiedere una fase di progettazione che sappia guardare in modo unitario e coerente il territorio comunale.
- ✓ Non intaccare la vegetazione presente sul margine meridionale, nemmeno durante le fasi di cantiere.
- ✓ Non rimuovere il filare di gelsi del lato occidentale, oppure ricostruirlo nel caso fosse impossibile mantenerlo nella posizione attuale.
- ✓ Monitorare la possibilità di disturbo nei confronti del nido di Cicogna bianca durante le fasi di cantiere.
- ✓ Concentrare la messa a dimora di alberi e arbusti nella porzione nord-orientale, che confina con ambienti agricoli e naturali più sensibili a tutte le forme di disturbo della zona industriale.
- ✓ Progettare una gestione coerente ed organica fra le aree di nuova generazione e le aree naturali della scarpata, per garantirne la funzionalità ecologica.
- ✓ Progettare una fascia di transizione ben strutturata verso gli ambienti boschivi della scarpata capace di mitigare gli impatti della vicina zona produttiva.
- ✓ Costruire continuità ecologica fra le nuove piantumazioni e la fascia già esistente a sud dell'Ambito.

PRESCRIZIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO

- ✓ Per qualsiasi intervento edilizio da realizzarsi all'interno del comprensorio comunale è necessario, congiuntamente alla relazione geologica e geotecnica, presentare i risultati di un'indagine sismica (Z4a) o di una valutazione sito-specifica per le zone Z3a contenente anche una valutazione di II livello; si lascia tuttavia a discrezione del professionista incaricato la possibilità di utilizzare il dato acquisito nel presente studio senza eseguire ulteriori approfondimenti sismici se non li ritenesse necessari. Si suggerisce tuttavia, per costruzioni di classe d'uso III (il cui uso preveda affollamenti significativi e industrie con attività pericolose per l'ambiente...) e di classe d'uso IV (con funzioni pubbliche o strategiche rilevanti...) di effettuare una verifica della pericolosità sismica puntuale, specifica per il sito di interesse, tramite l'esecuzione di apposita indagine sismica. Si ricorda che rientrano nell'elenco degli edifici strategici di cui al Decreto Dirigenziale della Regione Lombardia D.d.u.o. 22 maggio 2019 n. 7237:
 - “Impianti e industrie, con attività pericolose per l'ambiente (es. materie tossiche, prodotti radioattivi, chimici o biologici potenzialmente inquinanti, ecc)
 - Edifici industriali in cui è prevista una presenza contemporanea media superiore a cento unità”Si rinvia al punto 4 delle norme e ai capitoli 9 e 10 dello studio geologico per indicazioni di dettaglio su come sviluppare lo studio di III livello.
- ✓ Tutti i progetti che comportano una impermeabilizzazione del suolo, rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione, devono essere soggetti a Studio di invarianza idraulica e idrogeologica finalizzato a definire le più idonee modalità di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili, redatto ai sensi del R.R. n° 7 del 23/11/2017 integrato dal R.R. n° 8 del 19/04/2019. L'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio lo studio di invarianza idraulica e idrogeologica in qualsiasi classe di fattibilità in cui ricada il nuovo intervento. Le misure di invarianza idraulica e idrologica si applicano alla sola superficie del lotto interessata dall'intervento comportante una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione e non all'intero lotto. Vedere per indicazioni di maggiore dettaglio il punto 6 delle norme dello studio geologico.