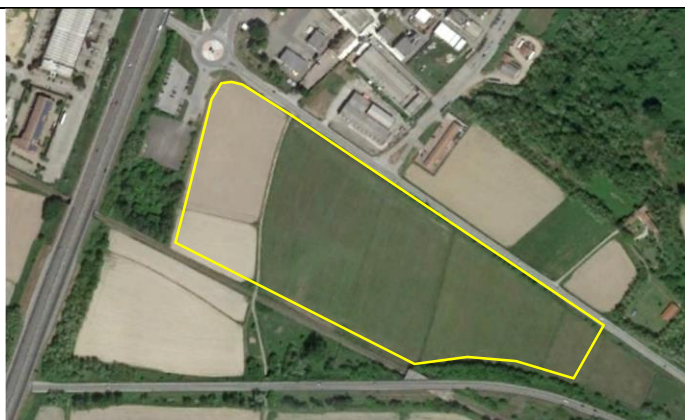


AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 4



PARAMETRI URBANISTICI, EDILIZI, AMBIENTALI

Superficie territoriale	m ²	90.616,7
Indice UT	m ² /m ²	0,50
SL	m ²	45.308,4
H altezza max	m	12
n. piani fuori terra	n	3
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale (in base alle categorie funzionali)	% %	100 20
Usi non consentiti	U1, U2, U3/2, U4/3, U6/10, U6/12, U7, U8/2, U8/3	
Dotazioni ambientali (alberi/100 m ²)	n	2



VINCOLI E TUTELE

Areale rischio archeologico, art II-30 PTCP
 Zona di fattibilità geologica 1
 Zona Z4a rischio sismico
 Fascia di rispetto strada tipo C 30 m
 Fascia di rispetto strada tipo F 20 m
 Fascia di rispetto ferroviaria 30 m

MODALITA' E INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

- ✓ Non è consentita la realizzazione di più di una media struttura di vendita nell'ambito territoriale AT4. Diversamente da quanto previsto nell'articolo 50 del Piano della Regole, nell'ambito AT4 si adotta come riferimento per le medie strutture di vendita l'intervallo compreso tra 150 – 1.500 m² di superficie di vendita.
- ✓ Tra le funzioni produttive ammesse è espressamente possibile insediare: attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti anche conto terzi, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e dei prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio; attrezzature ad alto contenuto tecnologico per fornitura di servizi e produttivo digitale (data center).
- ✓ 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.
- ✓ Ai sensi dell'art.8 del DPR 30 marzo 2004 n.142, gli interventi di risanamento acustico per il rispetto dei limiti di legge sull'inquinamento acustico sono a carico del titolare della concessione edilizia o permesso di costruire per le strade esistenti. Sono altresì a carico del suddetto titolare qualora concessione o permesso siano stati rilasciati" dopo l'approvazione del progetto definitivo di una nuova infrastruttura stradale, o modifica di strada esistente, per la parte eccedente l'intervento di mitigazione previsto a salvaguardia di eventuali aree territoriali edificabili. (prov. m)
- ✓ Gli usi dovranno essere coerenti con le categorie territoriali ammesse secondo la distribuzione delle fasce di danno della limitrofa azienda a rischio di incidente rilevante.
- ✓ La dotazione di servizi aggiuntivi dovrà essere concordata con il Comune sulla base delle funzioni da insediare.

PRESCRIZIONI DEL RAPPORTO AMBIENTALE VAS

- ✓ Piantumazione di almeno 2 alberi ogni 100 m² di superficie territoriale così distribuiti:
 - Almeno metà degli alberi saranno localizzati all'interno del sito secondo un progetto di inserimento paesaggistico che tenga conto dei volumi previsti. La dimensione degli alberi dovrà essere tale da garantire la schermatura visiva dei manufatti edilizi dalla vallata del Ticino.
 - La restante parte degli alberi dovrà essere utilizzata per la realizzazione di opere compensative esterne all'ambito da concordare con il Comune e con il Parco del Ticino. Nel caso di progetti soggetti a Valutazione di Impatto Ambientale o a verifica di assoggettabilità, tali opere potranno essere utilizzate nel conteggio delle compensazioni ambientali richieste.
- ✓ 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. Le eccedenze di acque meteoriche devono essere convogliate in una rete interna separata da quella fognaria e disperse secondo le indicazioni del regolamento regionale n.7/2017 sull'invarianza idraulica.
- ✓ Gli usi ammissibili devono essere coerenti con le indicazioni dello studio di rischio per il limitrofo sito Farmabios. Si deve evitare l'inserimento di nuove attività produttive a rischio di incidente rilevante.
- ✓ 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

- ✓ L'area proposta come AT4 è completamente interclusa fra le infrastrutture stradali e ferroviarie, non rappresenta quindi un elemento di interesse per le connessioni ecologiche.
- ✓ Tuttavia al suo interno ci sono elementi puntiformi di vegetazione spontanea che potrebbero fornire rifugio all'avifauna.
- ✓ La fascia di Robinie lungo la ferrovia, pur avendo uno scarso valore naturalistico, è uno dei pochi elementi di vegetazione arborea nel contesto agricolo a sud della Strada Provinciale dei Cairoli.
- ✓ 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 tutti gli interventi dedicati alla realizzazione di un'adeguata dotazione di verde, prescritti dalla VAS, privilegiare la continuità con le macchie di vegetazione naturale già esistenti all'esterno dell'Ambito.
- ✓ Per tutti gli interventi dedicati alla realizzazione di un'adeguata dotazione di verde, prescritti dalla VAS, utilizzare specie arbustive pabulari, utili per l'avifauna.

Migliorare la struttura delle fasce di vegetazione già esistenti sul lato meridionale con l'inserimento di specie arbustive autoctone.

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.