

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE
PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

<i>Ripartizione funzionale</i>	• Area destinata a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico = 100% della SUL • Nell'area individuata con apposito simbolo grafico (via La Malfa) deve essere individuata una quota aggiuntiva di aree destinate a parcheggi/verde/servizi pubblici o di uso pubblico pari a 1.450 mq.
<i>Mix funzionale</i>	• Funzioni terziarie (da U3/1 a U3/9) = min. 5% SUL • Funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso (Cu B), ovvero gli esercizi di vicinato (U2/1) e funzioni commerciali con Carico urbanistico Medio (Cu M) ovvero medie strutture di vendita (U2/2) = min. 30% SUL • Quota flessibile = 65% SUL
<i>Indice e parametri</i>	• IC = 50% • IP = 30% • H max = 12 m • Da = 1 albero/500 m² ST potenziando i filari specialmente a confine verso le zone agricole, al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici • Dar = 1 arbusto/600 m² ST SF da collocarsi preferibilmente sui confini e in particolar modo verso le zone agricole al confine delle aree tutelate a parco e lungo le sponde dei corpi idrici
<i>Destinazioni d'uso</i>	Sono escluse: • Funzioni residenziali • Funzioni commerciali con Cu A, ovvero grandi strutture di vendita (U2/3) • Funzioni produttive e manifatturiere limitatamente alle categorie U4/1 fatto salvo il commercio all'ingrosso • Funzioni agricole, ovvero le funzioni U6/1, U6/2, U6/3 e U6/4 È consentito: • l'insediamento di impianti di erogazione di carburanti per autotrazione; la SUL di tali impianti è da computarsi unitamente alle funzioni commerciali ai fini del calcolo della quota minima del 30% della SUL complessiva
<i>Clausole di attuazione</i>	• L'attuazione degli Ambiti che interferiscono con la Rete ecologica regionale (tavola QC_02 Risorse ambientali) o che prevedono fronti perimetrali verso le aree agricole o aree caratterizzate da pregio paesaggistico, dovranno mantenere o incrementare la permeabilità ecosistemica e limitare l'impatto paesaggistico. Tali azioni potranno essere realizzate, ad esempio, attraverso la riqualificazione e l'implementazione delle aree a verde, l'inserimento di fasce vegetazionali, dune verdi e barriere antirumore lungo i fronti perimetrali degli insediamenti. L'attuazione degli Ambiti deve inoltre essere conforme ai criteri di cui al paragrafo 14 della presente relazione. L'insediamento delle medie strutture di vendita è subordinato a specifici studi sul traffico che comprendano l'indagine sulla rete viaria, sulle caratteristiche dei flussi di traffico (matrice origine-destinazione) e di attraversamento del contesto di riferimento, sull'accessibilità ai vari settori urbani che documenti la relazione

con le politiche di sviluppo commerciale.

Per quel che riguarda l'area di corso La Malfa, si richiede che lo stretto rapporto intercorrente tra le aree di progetto e la Roggia Mora sia adeguatamente indagato e che l'intervento minimizzi gli impatti potenziali inducibili su questo elemento sensibile, introducendo adeguate e sufficienti misure di mitigazione (quali adeguate fasce di rispetto, fasce arboree di protezione, interventi di rinaturalizzazione delle aree spondali e delle zone direttamente circostanti, ecc.)

Si ricorda che la trasformazione dell'area localizzata in piazzale Longo dovrà essere sottoposta a Valutazione d'Incidenza nelle fasi di attuazione delle scelte di piano a causa della notevole vicinanza dei siti della Rete Natura 2000 SIC IT2080002 "Basso corso e sponde del Ticino" e ZPS IT2080301 "Boschi del Ticino"

La realizzazione di nuove medie strutture di vendita comporta infine il rispetto della disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale relativamente agli interventi considerati di carattere sovracomunale.