

Comune di Motta Visconti
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

VARIANTE GENERALE
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. 12/2005

Responsabile
tecnico

Ing. Stefano Franco

DOCUMENTO DI PIANO

Elaborato

QUADRO STRATEGICO

DP2

Data: Luglio 2025

L'elaborato contiene il Quadro Strategico della variante al Piano di Governo del Territorio di Motta Visconti (MI)

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a 'D' with a horizontal line, representing the name Stefano Franco.

con

Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Alessia Garbi *Dottore in Pianificazione Territoriale*

INDICE

1.	LO SCENARIO STRATEGICO	3
1.1	Sintesi degli obiettivi e delle azioni di Piano	3
	<i>Obiettivi strategici.....</i>	<i>3</i>
	<i>Azioni strategiche</i>	<i>4</i>
2.	DETERMINAZIONI DI PIANO	6
2.1	Le politiche di sviluppo complessivo del PGT	6
2.2	Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.....	6
2.3	La compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'amministrazione comunale	9
3.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	10
3.1	Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT	10
	<i>Localizzazione</i>	<i>10</i>
3.2	Disciplina degli Ambiti di Trasformazione - Schede	11
	<i>Scheda AT 1.....</i>	<i>12</i>
	<i>Scheda AT 2.....</i>	<i>14</i>
	<i>Scheda AT 3.....</i>	<i>16</i>
	<i>Scheda AT 4.....</i>	<i>18</i>
	<i>Scheda AT 5.....</i>	<i>20</i>
	<i>Scheda AT 6.....</i>	<i>23</i>
	<i>Scheda AT 7.....</i>	<i>25</i>
	<i>Scheda AT 8.....</i>	<i>27</i>
4.	AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	28
4.1	Gli Ambiti della Rigenerazione	28
	<i>Localizzazione</i>	<i>28</i>
4.2	Disciplina della rigenerazione	29
5.	PROPOSTA DI MODIFICA DEL PERIMETRO IC.....	33
5.1	Proposta di modifica	33

1. LO SCENARIO STRATEGICO

1.1 Sintesi degli obiettivi e delle azioni di Piano

Il Comune di Motta Visconti si trova ad affrontare una fase del suo pensarsi e del suo progettarsi; la variante al PGT si pone, infatti, quale occasione per verificare gli obiettivi di sviluppo strategico per la politica territoriale del Comune.

Negli intenti politico-gestionali dell'Amministrazione comunale di Motta Visconti, la variante al PGT costituisce l'occasione per discutere, verificare e promuovere un programma da attuarsi nel breve-medio periodo per il governo del territorio.

Obiettivi strategici

Negli intenti politico-gestionali dell'Amministrazione comunale di Motta Visconti, la variante al PGT costituisce l'occasione per far fronte al problema delle aree dismesse: numerose sono aree in stato di degrado e dismissione, anche di significative dimensioni all'interno del centro abitato.

Nel seguito vengono proposti gli obiettivi generali e gli indirizzi per la pianificazione comunale. La strategia generale del nuovo piano urbanistico vigente si fonda sui seguenti elementi cardine:

1. Aggiornamento del quadro conoscitivo e ricognitivo

Si prevede l'aggiornamento, laddove opportuno e necessario, del quadro conoscitivo e ricognitivo del PGT vigente anche in coerenza con le modificazioni sopravvenute, lo scenario socioeconomico attuale e il sistema degli strumenti sovraordinati.

2. Contenimento del consumo di suolo

Le indicazioni circa la riduzione del consumo di suolo derivano dalla verifica delle indicazioni operative del PTR e del PTM, da implementare nel sullo stato di fatto per determinare la soglia di riduzione da applicare alle previsioni attualmente in vigore. Il nuovo Documento di Piano avrà quindi, come scenario di base, l'attuazione di tale riduzione imposta 'ope legis'.

3. Rigenerazione urbana del tessuto consolidato con particolare attenzione al 'centro storico'

La valutazione di possibili strategie di rigenerazione urbana, per il territorio di Motta Visconti, e nello specifico di quelle aree in stato di abbandono e degrado che necessitano della costruzione di un accurato quadro di obiettivi/azioni atti ad innescare meccanismi di rigenerazione che possano anche ripercuotersi sull'intero tessuto edificato.

4. Rafforzamento delle reti ecologiche e delle componenti ambientali

In sintonia con le indicazioni convergenti degli strumenti di pianificazione sovraordinata ed in una visione della necessaria attenzione complessiva all'emergenza ambientale globale, il rafforzamento dei capisaldi ambientali del PGT si pone come uno degli elementi di particolare attenzione e riferimento nella redazione degli atti costitutivi il nuovo PGT.

In questo senso, il nuovo strumento urbanistico dovrà saper preservare e rafforzare i valori del territorio alla scala locale mediante l'implementazione di azioni volte a favorire la fruizione consapevole del patrimonio paesaggistico e ambientale, nonché l'individuazione di strumenti e soluzioni atti a garantire nel tempo i valori e le peculiarità che caratterizzano Motta Visconti.

Il futuro PGT, nella sua veste rinnovata, dovrà perseguire in particolare obiettivi volti al mantenimento di attività compatibili e presenze negli ambiti di maggiore interesse paesaggistico, allo sviluppo di funzioni

connesse alla naturalità e all'agricoltura, alla correlazione tra gli ambiti extraurbani e la mobilità ciclopeditale.

5. Valorizzazione dei servizi presenti e della 'città pubblica'

Il nuovo PGT deve affrontare una ricognizione sulle possibilità del Piano dei Servizi di rispondere ai bisogni del prossimo decennio.

6. Rafforzamento del sistema di reti e itinerari ciclabili

Riorganizzazione delle previsioni di tracciati ed itinerari ciclabili in relazione

- a. al sistema esistente con le recenti realizzazioni;
- b. la riconnessione delle parti mancanti per completare tracciati esistenti;
- c. l'organizzazione dei tracciati a scala sovracomunale, in sintonia con i Comuni contermini, stimolando l'azione coordinata nei punti di connessione e continuità.

7. Semplificazione dell'apparato normativo del PGT

Spesso i processi attuativi dei Piani risentono di una complessità applicativa delle norme che regolano la materia e che risultano particolarmente ostative rispetto alle necessità e alle dinamiche produttive che necessitano di risposte chiare e rapide. L'intento è molto spesso virtuoso, in termini di necessaria dotazione qualitativa contestuale agli interventi ma spesso innesca procedure che deprimono le necessità operative, in particolare delle aziende e delle attività economiche in generale. L'attenzione sarà rivolta alla modalità di scrittura delle norme che, complessivamente dovrà orientarsi verso una semplificazione e chiarezza di scrittura.

Azioni strategiche

Di seguito si riportano le azioni strategiche individuate per il raggiungimento degli obiettivi precedentemente definiti.

1. Aggiornamento del quadro conoscitivo e ricognitivo

- aggiornamento in coerenza con le modificazioni sopravvenute, dello scenario socioeconomico attuale e del sistema degli strumenti sovraordinati.

2. Contenimento del consumo di suolo

- riduzione del consumo di suolo attraverso la ripermimetrazione degli Ambiti di Trasformazione del pre-vigente strumento urbanistico, nel rispetto delle soglie di riduzione previste dal PTM di Milano e ottenendo, inoltre, un Bilancio Ecologico del Suolo positivo.

3. Rigenerazione urbana del tessuto consolidato con particolare attenzione al 'centro storico'

- individuazione degli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale nei quali avviare processi di rigenerazione come previsto dalla L.R. 18 del 26 novembre 2019 (art.8, comma 2, lett. e quinquies della L.R. 12/2005).

4. Rafforzamento delle reti ecologiche e delle componenti ambientali

- recepimento e integrazione a scala locale degli elementi della rete ecologica e della rete verde come da indicazioni del PTM.

5. Valorizzazione dei servizi presenti e della 'città pubblica'

- ricognizione di tutti i servizi presenti sul territorio e nuova schedatura delle attrezzature.

6. Rafforzamento del sistema di reti e itinerari ciclabili

- potenziamento della struttura ciclo-pedonale interna attraverso il completamento dei tratti esistenti.

7. Semplificazione dell'apparato normativo del PGT

- revisione e aggiornamento dei riferimenti normativi con l'obiettivo di garantire l'allineamento dell'apparato regolamentare al quadro legislativo vigente.
- riorganizzazione dell'apparato normativo finalizzata a una maggiore chiarezza, coerenza sistematica e aggiornamento dei contenuti.
- adeguamento della normativa di settore: recepimento delle definizioni uniche del Regolamento Edilizio.
- ridefinizione e aggiornamento delle categorie di intervento previste per gli edifici ricadenti nel Nucleo di antica formazione, con l'obiettivo di promuovere una riqualificazione complessiva e armonica del NAF.
- introduzione di una normativa specifica per il recupero di edilizia storica-rurale (es. i fienili).
- riscrittura dell'articolo normativo relativo al recupero dei sottotetti, al fine di consentire l'attuazione di interventi precedentemente inattuati ma compatibili con il contesto.
- introduzione di assi commerciali dove favorire la permanenza di esercizi di vicinato.
- composizione di nuove schede attuative del Piano delle Regole: "Programmi Integrati di Intervento" e "Permessi di Costruire Convenzionati".

2. DETERMINAZIONI DI PIANO

2.1 Le politiche di sviluppo complessivo del PGT

Per la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT si considerano i seguenti ambiti legati alle politiche di sviluppo del piano :

- Ambiti di trasformazione (Documento di Piano)
- Ambiti oggetto di pianificazione attuativa: Programmi Integrati di Intervento e Permessi di Costruire Convenzionati (Piano delle Regole)

2.2 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Si propone a seguire la tabella di dimensionamento complessiva del Documento di Piano, cui agli Ambiti di Trasformazione Urbanistica di cui al successivo capitolo 3.

AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO					
Nome ambito	Localizzazione	Vocazione	Stato di fatto	Superficie Territoriale (mq)	N° max Abitanti
AT 1	Via Don Milani – Via Cavour	Terziario (media struttura di vendita)	Area libera	11.484	-
AT 2a	Via Don Milani	Residenziale	Area libera	12.285	98
AT 2b		Residenziale	Area libera	9.616	77
AT 2c		Residenziale	Area libera	17.919	143
AT 3	Via V. Bellini – Via E. Montale	Residenziale	Area libera	6.292	50
AT 4	Via G. Verdi	Residenziale	Area libera	5.286	32
AT 5	Via Mulini	Produttivo-direzionale (Data Center)	In parte area libera e in parte “tessuto industriale, artigianale, commerciale consolidato e di completamento” del vigente PGT	84.824	-
AT 6	Via San Giovanni	Residenziale	Area libera	4.981	30
AT 7	Via A. de Gasperi	Residenziale	Area libera	1.640	13
AT 8	Via C. Colombo	Residenziale	Area libera	1.553	9
				155.881	453

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE					
Nome ambito	Localizzazione	Vocazione	Stato di fatto	Superficie Territoriale (mq)	N° max Abitanti
PII 1	Via Fiume	Residenziale	Area dismessa nel TUC	11.484	da 52 a 174
PII 2	Via San Giovanni	Residenziale	Area dismessa nel TUC	4.326	30
PII 3	Via G. Verdi	Servizi di interesse pubblico	Area dismessa nel TUC	2.392	//
PII 4	Viale Alcide de Gaspari	Produttivo	Area dismessa nel TUC	11.216	//
PII 5	Piazzale del Cimitero	Produttivo	Area dismessa nel TUC	8.378	//
PCC 1	Via Padre Kolbe	Residenziale	Area residuale libera nel TUC	1.333	11
PCC 2	Via Ticinello	Residenziale	Area residuale libera nel TUC	3.361	27
PCC 3	Via Ticinello	Residenziale	Area residuale libera nel TUC	883	7
PCC 4	Via Aldo Moro	Residenziale	Area residuale libera nel TUC	4.209	34
				53.828	Min. 174 Max. 330

Assumendo quale parametro per la stima della nuova popolazione insediabile il valore 150 mc/abitante (50 mq/ab), si ottiene un minimo di 627 e un massimo di 783 abitanti aggiuntivi teorici derivanti dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, dei Programmi Integrati di Intervento e dei Permessi di Costruire Convenzionati, come da tabelle seguenti.

La variazione dal numero minimo al numero massimo di abitanti aggiuntivi teorici deriva dalla possibilità di valutare un IT variabile da 0,30 mq/mq a 1 mq/mq in sede di convenzione per l'ambito PII1.

Il trend demografico registrato negli ultimi anni nel Comune di Motta Visconti evidenzia una dinamica di crescita positiva, seppur con percentuali contenute che, se confrontate con le attese legate al fisiologico ricambio generazionale, risultano ancora modeste (si veda la tabella riportata in seguito). In tale contesto, l'amministrazione comunale ritiene che la mancanza di concrete possibilità realizzative abbia rappresentato un fattore ostativo allo sviluppo insediativo.

Per questo motivo, la Variante al PGT si propone di facilitare e ampliare l'offerta abitativa, con l'obiettivo di stimolare una crescita non solo endogena, legata alle esigenze della popolazione residente, ma anche esogena, attratta dalla prossimità con importanti poli territoriali e dalla qualità ambientale del contesto comunale, caratterizzato dalla presenza del Parco del Ticino. Tale azione si configura come parte di una strategia di riequilibrio e valorizzazione dell'attrattività insediativa, coerente con un modello di crescita sostenibile e compatibile con le risorse del territorio.

La nuova offerta abitativa prevista dalla Variante non è pensata per esaurirsi nell'immediato periodo, ma va letta in un'ottica di medio-lungo termine, in particolare per quanto attiene alle previsioni contenute negli Ambiti di Trasformazione. Tali ambiti, infatti, sono concepiti e nascono come strumenti flessibili e adattabili, pensati per rispondere progressivamente all'evoluzione della domanda abitativa e socio-demografica, e saranno oggetto di verifica e possibile aggiornamento entro un orizzonte temporale quinquennale.

Si precisa, inoltre, che il Piano di Governo del Territorio adotta un approccio prudenziale nell'attribuzione della capacità insediativa, assumendo come attuabile il valore minimo della popolazione teorica prevista. L'eventuale raggiungimento del valore massimo sarà subordinato alla realizzazione di specifici servizi pubblici e infrastrutture di interesse collettivo, ovvero alla sottoscrizione di accordi convenzionali con i soggetti attuatori, che garantiscano l'inserimento di elementi di qualità progettuale e di sostenibilità urbanistica, conformemente agli obiettivi generali di piano.

Sulla base di quanto sopra esposto, e considerando una popolazione residente pari a 8.190 abitanti al 01/01/2024, il PGT prevede che, a seguito dell'attuazione delle previsioni insediative, la popolazione potrà raggiungere le 8.817 unità.

Trend demografico

La tabella in basso riporta la popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dic	6.247	-	-	-	-
2002	31 dic	6.380	+133	+2,13%	-	-
2003	31 dic	6.570	+190	+2,98%	2.714	2,42
2004	31 dic	6.844	+274	+4,17%	2.814	2,43
2005	31 dic	7.093	+249	+3,64%	2.908	2,43
2006	31 dic	7.244	+151	+2,13%	2.951	2,45
2007	31 dic	7.376	+132	+1,82%	2.990	2,46
2008	31 dic	7.483	+107	+1,45%	3.022	2,47
2009	31 dic	7.525	+42	+0,56%	3.046	2,46
2010	31 dic	7.665	+140	+1,86%	3.111	2,46
2011 ⁽¹⁾	8 ott	7.658	-7	-0,09%	3.139	2,33
2011 ⁽²⁾	9 ott	7.601	-57	-0,74%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dic	7.596	-69	-0,90%	3.143	2,28
2012	31 dic	7.647	+51	+0,67%	3.169	2,26
2013	31 dic	7.751	+104	+1,36%	3.190	2,29
2014	31 dic	7.762	+11	+0,14%	3.195	2,28
2015	31 dic	7.849	+87	+1,12%	3.206	2,44
2016	31 dic	7.877	+28	+0,36%	3.220	2,44
2017	31 dic	7.980	+103	+1,31%	3.435	2,32
2018*	31 dic	8.022	+42	+0,53%	3.437	2,33
2019*	31 dic	8.010	-12	-0,15%	3.444,06	2,32
2020*	31 dic	8.053	+43	+0,54%	3.498	2,30
2021*	31 dic	8.120	+67	+0,83%	3.512	2,30
2022*	31 dic	8.154	+34	+0,42%	3.552	2,29
2023*	31 dic	8.190	+36	+0,44%	3.582	2,28

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011

(²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011

(³) la variazione assoluta e percentuale si riferisce al confronto con i dati del 31/12/2010

(*) popolazione post-censimento

FONTE: TUTTITALIA.IT

2.3 La compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dall'amministrazione comunale

Tutte le previsioni descritte nei paragrafi precedenti vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi le nuove esigenze di servizi, attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo.

L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

3.1 Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT

Nel territorio di Motta Visconti sono individuati gli Ambiti di Trasformazione (cfr. L.R. 12/2005, Art. 8 comma 2 lett. e). Gli Ambiti identificati nel territorio comunale sono:

- AT 1 Via Don Milani – Via Cavour
- AT 2 Via Don Milani
- AT 3 Via V. Bellini – Via E. Montale
- AT 4 Via G. Verdi
- AT 5 Via Mulini
- AT 6 Via San Giovanni
- AT 7 Via A. de Gasperi
- AT 8 Via C. Colombo

Localizzazione



3.2 Disciplina degli Ambiti di Trasformazione - Schede

Per gli Ambiti di Trasformazione il PGT definisce gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva (cfr. L.R. 12/2005, Art. 8 comma 2 lett. e).

Nelle prossime pagine sono proposte le schede con i contenuti attuativi per gli ambiti di trasformazione organizzati come segue:

SCHEDA TIPO

Localizzazione <i>Via xxx</i>	Estratto cartografico.
Descrizione dello stato di fatto	Descrizione della consistenza e dello stato di conservazione.
Vocazione funzionale	Uso principale.
Superficie Territoriale	Superficie espressa in mq, calcolata con strumenti GIS su base DBT regionale.
Indici urbanistici	Indice IT espresso in mc/mq. SL espressa in mq/mq Indice IC
Abitanti previsti	Numero di abitanti calcolati con il rapporto 150 mc/ab (50 mq/ab)
Inserimento ambientale e paesaggistico	Note da considerare in fase attuativa per la salvaguardia del paesaggio e del contesto.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Dotazione di aree calcolate con il rapporto 30 mq/ab per gli ambiti a vocazione residenziale.
Strumento attuativo	Modalità di attuazione.
Prescrizioni e contenuti della convenzione	Obblighi da inserire nella convenzione.
Vincoli	Estratto cartografico ed elenco dei vincoli cui è sottoposta l'area.
Note	Eventuali ulteriori note.

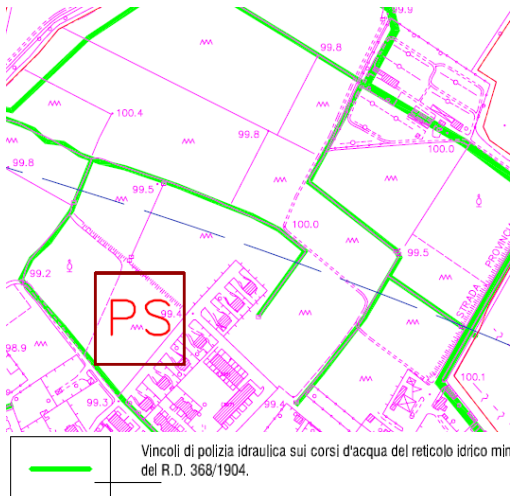
Scheda AT 1

Localizzazione <i>Via Don Milani – Via Cavour</i>	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Localizzazione nuova attività commerciale (media struttura di vendita)
Superficie Territoriale	11.485 mq
Indici urbanistici	IT = 0,40 mq/mq Hmax = 9m
Abitanti previsti	//
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale. Il progetto deve prevedere la realizzazione di nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare; gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica secondo norma di legge. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	9.188 mq = 200% della S.L. progettata (si rimanda al Titolo VI delle NTA)
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	È prevista la realizzazione del tratto viabilistico di circonvallazione adiacente al proprio terreno. L'ambito ha in capo, inoltre, la realizzazione della rotatoria sulla Via Cavour e il tratto di percorso ciclo-pedonale di connessione tra il tratto ad oggi esistente e Via Cavour. In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems). Come previsto dal Titolo VI "Disciplina commerciale per le medie strutture di vendita" delle NTA "Qualora non risulti possibile o non sia ritenuto opportuno, da parte del Comune, realizzare in loco la quota standard prevista, il soddisfacimento della stessa potrà avvenire per mezzo di monetizzazione e/o cessione di aree fuori comparto regolati da convenzione."

Vincoli	Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904. Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale. 
Note	L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.

Scheda AT 2

Localizzazione Via Don Milani	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Espansione del tessuto residenziale
Superficie Territoriale	39.020 mq così suddivisi: AT 2a – 12.285 mq AT 2b – 9.616 mq AT 2c – 17.919 mq
Indici urbanistici	IT = 0,40 mq/mq Hmax = 9m
Abitanti previsti	AT 1a = 98 abitanti AT 1b = 77 abitanti AT 1c = 143 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale. Il progetto deve prevedere la realizzazione di nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare; gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica secondo norma di legge. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	AT 1a = 2.948 mq AT 1b = 2.308 mq AT 1c = 4.301 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	È previsto che ciascun sub-ambito realizzi il tratto viabilistico di circoscrizione adiacente al proprio terreno. In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).

Vincoli	Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904. Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale. 
Note	La realizzazione della viabilità interna dovrà avvenire per lotti secondo una sequenza logica e consequenziale, garantendo la progressiva funzionalità del sistema viario. Ogni lotto dovrà prioritariamente completare le opere di urbanizzazione primarie prima dell'avvio delle ulteriori fasi edificatorie. La viabilità interna all'ambito dovrà essere organizzata in modo da evitare interferenze e sovraccarichi sulla viabilità esistente, in particolare sull'anello stradale di Via Don Milani. L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.

Scheda AT 3

Localizzazione Via V. Bellini – Via E. Montale	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Completamento del tessuto residenziale.
Superficie Territoriale	6.292 mq
Indici urbanistici	IT = 0,40 mq/mq Hmax = 7,50m
Abitanti previsti	50 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale posto a sud. Il progetto deve prevedere la realizzazione di nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare; gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica secondo norma di legge. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	1.510 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	L'accesso al comparto dovrà essere garantito mediante la realizzazione del prolungamento di Via V. Bellini. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).

Vincoli	Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904. Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale. 
Note	L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.

Scheda AT 4

Localizzazione Via G. Verdi	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Completamento del tessuto residenziale.
Superficie Territoriale	5.286 mq
Indici urbanistici	IT = 0,30 mq/mq Hmax = 7,50m
Abitanti previsti	32 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale posto a ovest e sud. Il progetto deve prevedere la realizzazione di nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare; gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica secondo norma di legge. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	951 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	L'accesso al comparto dovrà essere garantito mediante la realizzazione del prolungamento di Via G. Verdi, comprensivo dell'intero tratto stradale necessario a connettere Via Verdi con Via Gambirone, al fine di assicurare una corretta integrazione con la rete viaria esistente. In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).

Vincoli	Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904. Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale. Vincoli di polizia idraulica sui corsi d'acqua del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.
Note	L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.

Scheda AT 5

Localizzazione <i>Via Mulini</i>	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Localizzazione nuova attività produttivo-direzionale (Data Center)
Superficie Territoriale	84.824 mq
Indici urbanistici	Rapporto di copertura = 50% SL = 1 mq/mq Hmax = 18 m
Abitanti previsti	//
Inserimento ambientale e paesaggistico	La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere opportune misure di mitigazione paesaggistica, mediante un'attenta integrazione tra la modellazione del suolo e la disposizione dei filari arborei, con particolare cura per il margine in adiacenza al tessuto edilizio esistente. La progettazione dovrà assicurare la coerenza del profilo architettonico degli interventi, garantendo un'elevata qualità compositiva dei fronti. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla tutela, conservazione e valorizzazione degli elementi idraulici esistenti, quali fossi, canali o scoline, in un'ottica di compatibilità ambientale e salvaguardia del reticolo ecologico.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	//
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	È previsto che, con la realizzazione dell'ambito, venga realizzato anche il tratto di viabilità previsto in connessione tra Via Mulini e la SS526 per la sola porzione adiacente all'intero comparto. In fase attuativa devono essere previste misure mitigative, prevedendo una fascia di mitigazione a verde lungo tutto il perimetro del comparto. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).

Vincoli	Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904. Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.
Idoneità della localizzazione delle strutture Data Center	Secondo quanto previsto dalle linee guida D.G.R. N° XII / 2629 del 4/06/2024 "Linee guida per la realizzazione in Lombardia delle infrastrutture fisiche in cui vengono localizzate apparecchiature e servizi di gestione delle risorse informatiche - Data center", per gli impianti termici con potenza superiore a 50 MW i comuni valutano l'idoneità della localizzazione delle strutture nel proprio territorio. Regione Lombardia ha inoltre stabilito che le istanze per la realizzazione di nuovi Data Center relative a strutture di medie e grandi dimensioni siano valutate in sede di conferenza di servizi in cui la Provincia o la Città metropolitana territorialmente interessata esprime un parere sulla compatibilità dell'intervento sulla base delle citate linee guida, che deve essere ottenuto preliminarmente al rilascio del titolo edilizio. I criteri di valutazione riguardano (fonte: punto 5 – "Indirizzi per la localizzazione dei Data center"): I Comuni possono valutare l'idoneità della localizzazione delle diverse tipologie di strutture, con particolare riferimento agli impianti di medie e grandi dimensioni (in cui è previsto un impianto termico con potenza superiore a 50 MW), rispetto: - la presenza di adeguata infrastrutturazione e disponibilità di energia a basso costo (preferibilmente energie rinnovabili) o produzione autonoma di energia, con priorità ai siti inattivi o ad aree brownfield, aree da rigenerare, aree a bassa densità di impianti, aree dove realizzare economie di sistema, impianti ecosistemici (teleriscaldamento, CER, ...), aree climaticamente più idonee; - il rischio ambientale; - la qualità paesaggistica dei diversi territori; - i possibili impatti sulle reti ecologiche e sulle reti verdi a finalità fruttiva; - la presenza, nelle vicinanze, di infrastrutture, quali: strade, tpl, acquedotti, elettrodotti, fognature, condutture tecnologiche, ecc....; - la presenza di altri data center o alla presenza di altre attività che potrebbero beneficiare del suddetto insediamento, anche ai fini della salvaguardia di occupazione e di tessuto produttivo.

Procedura autorizzativa e iter ambientale	La realizzazione dei Data Center ricade nel campo di applicazione della normativa in materia di Valutazione di Impatto Ambientale - VIA di livello nazionale di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale". Il procedimento autorizzativo è richiesto per i gruppi elettrogeni che alimentano i data center. Le autorizzazioni ambientali considerano due soglie dimensionali: - Impianti termici con potenza termica complessiva superiore a 50 MW - Impianti termici con potenza termica complessiva superiore a 150 MW Il soggetto interessato alla realizzazione di Data Center è tenuto ad assoggettare il progetto alternativamente a: - Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi 19 del D.Lgs. 152/2006, volta a verificare se il progetto non determina potenziali impatti ambientali significativi e quindi può essere escluso dal procedimento di VIA, se la potenza installata dei gruppi elettrogeni di emergenza, considerata in forma aggregata, è compresa tra i 50 e i 150 MW termici. In tale caso, il progetto rientra nella tipologia elencata nell'Allegato II-bis (Progetti di competenza statale) alla Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006, al punto 1 (industria energetica ed estrattiva) lett. a) Impianti termici per la produzione di energia e elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 50 MW; - Valutazione di impatto ambientale ai sensi 23 ss. del D. Lgs. 152/2006 volta ad individuare, descrivere e valutare, in modo appropriato, gli impatti ambientali del progetto, se la potenza installata dei gruppi elettrogeni di emergenza, considerata in forma aggregata, è superiore a 150 MW termici. In tale caso, il progetto rientra nella tipologia elencata nell'Allegato II (Progetti di competenza statale) alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006, al punto 2 Installazioni relative a Impianti termici per la produzione di energia e elettrica, vapore e acqua calda con potenza termica complessiva superiore a 150 MW Inoltre, ove la potenza termica nominale dei gruppi di emergenza sia superiore a 50 MW si ricade in attività soggetta ad autorizzazione integrata ambientale, AIA, tale per cui è necessario che il proponente acquisisca preventivamente il provvedimento di esclusione da VIA o, in caso di potenza complessiva superiore a 150 MW, il provvedimento di compatibilità ambientale, prioritariamente rispetto al rilascio dell'AIA e di ogni altra autorizzazione, ai sensi e per gli effetti della vigente normativa statale in materia.
Note	L'eventuale realizzazione di opere esterne al comparto sarà oggetto di valutazione nell'ambito della stipula della convenzione.

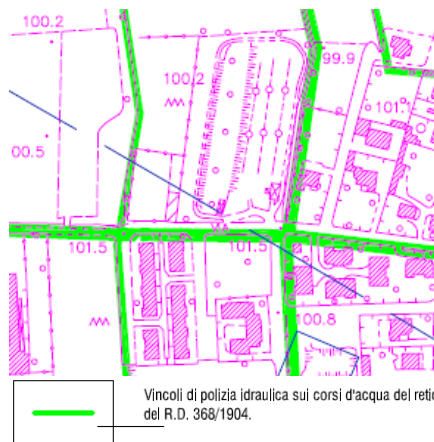
Scheda AT 6

Localizzazione Via San Giovanni	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Completamento del tessuto residenziale.
Superficie Territoriale	4.981 mq
Indici urbanistici	IT = 0,30 mq/mq Hmax = 7,50
Abitanti previsti	30 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale. Il progetto deve prevedere la realizzazione di nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare; gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica secondo norma di legge. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	897 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).

Vincoli

Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.

Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.



Note

L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.

Scheda AT 7

Localizzazione Via A. de Gasperi	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Completamento del tessuto residenziale.
Superficie Territoriale	1.640 mq
Indici urbanistici	IT = 0,40 mq/mq Hmax = 7,50m
Abitanti previsti	13 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale. Il progetto deve prevedere la realizzazione di nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare; gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica secondo norma di legge. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	394 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	Con la realizzazione dell'ambito residenziale, è prevista anche la realizzazione del prolungamento di Via P. Friggi, al fine di garantirne la connessione diretta con Via A. De Gasperi. In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).

Vincoli

Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.

Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.



Vincoli di polizia idraulica sui corsi d'acqua del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.

Note

L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.

Scheda AT 8

Localizzazione <i>Via C. Colombo</i>	
Descrizione dello stato di fatto	L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.
Vocazione funzionale	Completamento del tessuto residenziale.
Superficie Territoriale	1.553 mq
Indici urbanistici	IT = 0,30 mq/mq Hmax = 7,50m
Abitanti previsti	9 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale. Il progetto deve prevedere la realizzazione di nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare; gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere la classe energetica secondo norma di legge. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	280 mq
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano. Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile (Sustainable Urban Drainage Systems).
Vincoli	Nessun vincolo
Note	L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.

4. AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

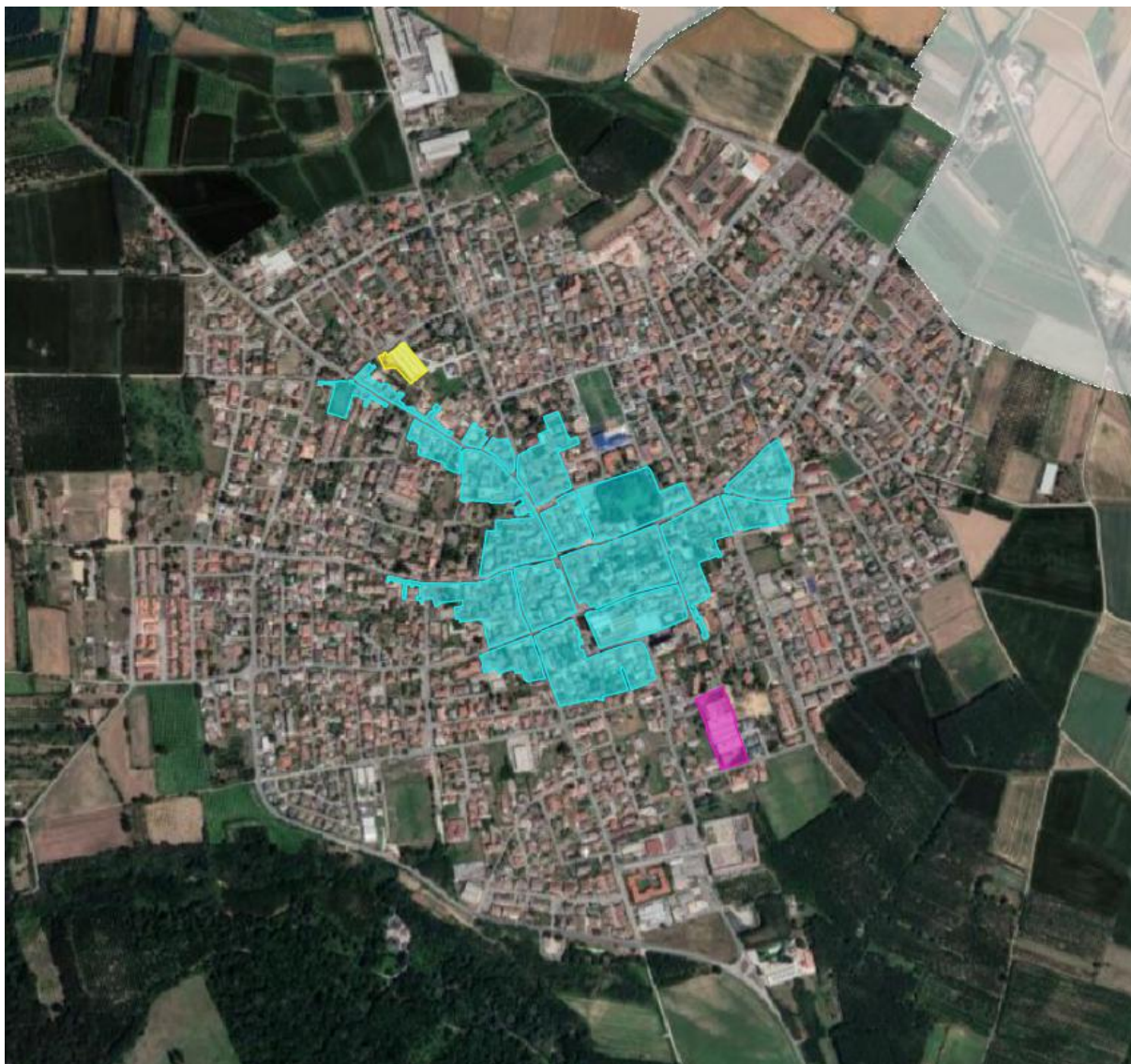
4.1 Gli Ambiti della Rigenerazione

Nel territorio di Motta Visconti sono individuati ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale (cfr. L.R. 12/2005, Art. 8 comma 2 lett. e quinquies)

Gli Ambiti della Rigenerazione identificati nel territorio comunale sono:

-  Il nucleo di antica formazione – NAF
-  Ex PII di Via Risorgimento – capannone dismesso con funzione logistica
-  PII 1 di Via Fiume

Localizzazione



4.2 Disciplina della rigenerazione

In riferimento ai contenuti di cui all'art. 8bis comma 1 della L.R. 12/2005, per gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale identificati nel territorio comunale vengono individuate specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione:

- azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, riduzione dei costi, supporto tecnico amministrativo (art. 8bis, comma 1, lett. a)
- misure per l'incentivazione di interventi di rigenerazione urbana con contenuti rivolti alla qualità ambientale (...) in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente (art. 8bis, comma 1, lett. b);
- usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale (art. 8bis comma 1, lett. c)
- contenuti e modalità di redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria (art. 8bis, comma 1, lett. d).

In relazione all'attivazione di iniziative negli ambiti della rigenerazione, l'Amministrazione comunale detiene un ruolo fondamentale nella definizione di azioni per la semplificazione e l'accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza comunale, nell'introduzione di modalità di incentivazione economica e sgravio fiscale e nella promozione e assistenza all'investitore nell'attivazione del processo rigenerativo.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di modulare la disciplina, in coerenza con i caratteri edilizio-urbanistici e funzionali degli ambiti individuati nel territorio comunale e secondo le più generali politiche di rigenerazione che si intendono promuovere.

Nel seguito sono definite specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione per gli ambiti della rigenerazione urbana, nel rispetto della disciplina urbanistica prevista dal PGT per gli stessi.

Azioni di semplificazione, incentivazione e assistenza	Interventi di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi a. Attivazione di una sezione dedicata nel portale del Comune ove siano reperibili tutte le informazioni utili per gli investitori o aspiranti tali. b. Definizione di tempistiche certe nei casi di usi temporanei con opere edilizie. c. Semplificazione della gestione dei pagamenti, mediante l'attivazione di un canale unico per il pagamento di quanto dovuto al Comune e ad altri enti (ad esempio, PagoPA).
	Interventi di incentivazione economica e fiscale a. Dichiarazione preventiva di tutti gli oneri urbanistici ed edilizi. b. Nell'ipotesi in cui le opere necessarie all'uso temporaneo (adeguamento ai requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza) siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'ambito, scomputo del costo di tali opere dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento. c. Lo scomputo delle opere di cui al punto precedente sarà calcolato sulla base del computo metrico presentato per le stesse, previa validazione da parte dell'Ufficio Tecnico; il valore dello scomputo sarà riportato nella convenzione stipulata per l'uso temporaneo per il quale è stato calcolato. d. Negli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies), il contributo di costruzione è ridotto nella misura e nelle modalità previste all'art. 43, comma 2-quater della L.R. 12/05, come stabilito dall'art. 4, comma 1, lettera c) della L.R. n. 18/2019.

Azioni di semplificazione, incentivazione e assistenza	Interventi di promozione e assistenza a. Servizio di consulenza istruttoria preventiva e di accompagnamento per la presentazione e l'attuazione del progetto di rigenerazione attraverso usi temporanei, con rilascio di pareri scritti di natura tecnica, se richiesti. b. Attivazione di incontri tra il proponente iniziativa di rigenerazione e i proprietari delle aree e/o degli immobili. Il Comune si riserva la facoltà di stabilire, mediante deliberazione di Giunta, ulteriori misure applicabili previa valutazione di ciascuna proposta di rigenerazione: ▪ riduzione -oppure esenzione per i primi 3 anni di uso temporaneo- della tassa per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti; ▪ riduzione degli oneri di urbanizzazione (primari e secondari).
Azioni di rigenerazione urbana ad elevata qualità ambientale	Per "infrastruttura verde" nell'ambito del nucleo storico si intende la realizzazione di una rete attrezzata che assolva alla funzione di promuovere un sistema di elementi naturali che migliorino la qualità ambientale e paesaggistica degli insediamenti urbani. Tutti gli interventi attuabili negli ambiti della rigenerazione, nelle modalità ammesse dalla legge e in coerenza con la presente disciplina, possono concorrere alla promozione delle iniziative finalizzate a: a. mantenere e valorizzare le funzioni ecosistemiche dei suoli liberi da edificazione; b. facilitare le relazioni, attraverso il miglioramento dei collegamenti ciclopedonali, con le aree di valore ambientale del territorio.
Usi temporanei	Gli usi temporanei, da consentire prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati sul territorio comunale, sono regolati dall'art. 51bis della L.R. 12/2005 (come introdotto dall'art. 4, comma 1, lett. j della L.r. 18/2019). L'attività di identificazione di funzioni temporanee prevede un'indagine ricognitiva preliminare di attività di tipo innovativo e temporaneo, che devono garantire sostenibilità a livello economico e ambientale. Gli usi temporanei per la rigenerazione urbana e territoriale devono caratterizzarsi per: <i>flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi - coerenza con il contesto territoriale e sociale - riconoscibilità e senso di appartenenza - replicabilità a livello temporale - sostenibilità a livello economico e ambientale- aggregazione e generazione di interesse</i> Finalità a. Allo scopo di attivare processi di recupero e rivitalizzazione dell'Ambito dei nuclei storici, è consentita l'utilizzazione temporanea di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati (o parte di essi) mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. b. Nell' Ambito dei servizi e del verde territoriale si adotterà un "approccio per funzioni" per individuare opportunità di rivitalizzazione attraverso funzioni complementari ai valori di pregio naturalistico e ambientale; in tal senso saranno promossi usi temporanei degli areali liberi, nel rispetto delle sensibilità dei luoghi.

Usi temporanei

Caratteristiche degli usi temporanei

- a. Gli usi temporanei devono connotarsi per flessibilità e capacità di adattamento ai luoghi, coerenza con il contesto territoriale e sociale, riconoscibilità e senso di appartenenza, replicabilità a livello temporale, sostenibilità a livello economico e ambientale e capacità di generazione di interesse.
- b. Gli usi, comunque previsti dalla normativa statale, potranno essere in deroga al vigente strumento urbanistico.
- c. L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati; per l'uso temporaneo potranno essere utilizzati anche spazi pubblici ed aree di pertinenza di edifici.
- d. L'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza; allo scopo potranno sempre essere realizzate opere edilizie o installati impianti e attrezzature tecnologiche.

Opere e servizi

- a. Qualora l'uso temporaneo sia connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente.
- b. L'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della Legge Regionale 12/2005.

Convenzione

- a. L'utilizzazione temporanea delle aree e degli edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, o parti di essi, è consentita previa stipula di apposita convenzione.
- b. L'uso temporaneo è consentito, purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
- c. Il Comune ha facoltà di definire, nei termini della Convenzione, eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto.

Vincoli ed esclusioni

- a. Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento dei parchi e delle riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del d.lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
- b. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

È facoltà del Comune valutare l'esclusione di taluni usi, ancorché temporanei, a fronte di comprovata incompatibilità derivante da potenziale molestia alla quiete pubblica.

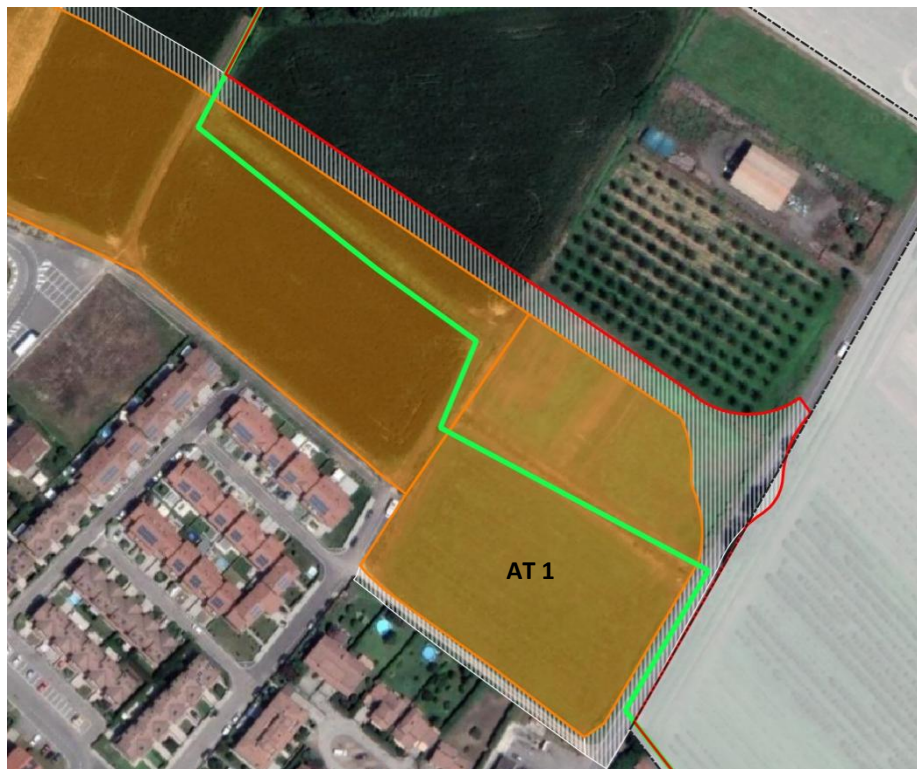
Studi di fattibilità urbanistica e economico-finanziaria	Per tutte le proposte di rigenerazione urbana e territoriale che comportano interventi classificabili come “ristrutturazione urbanistica” ai sensi del D.P.R. 380/2001 art. 3 comma 1 lett. d), è previsto l’obbligo di presentazione di uno studio di fattibilità urbanistica e una preliminare valutazione economico-finanziaria della proposta di rigenerazione. È facoltà del Comune richiedere uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria anche per gli interventi di rilevanza territoriale. A tale scopo, si intendono per “interventi di rilevanza territoriale”, le proposte di utilizzo economico che coinvolgono una molteplicità di azioni e/o di attori, nonché un impatto socio-economico potenzialmente elevato e processi di rigenerazione attivabili in altri ambiti del territorio comunale o a scala vasta.
Contenuti minimi dello studio di fattibilità	I contenuti minimi di uno studio di fattibilità sono nel seguito descritti: 1. Inquadramento dell’area oggetto della proposta di rigenerazione a. stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta; b. verifica dei vincoli ambientali, storici, archeologici, paesaggistici interferenti sulle aree o sugli immobili interessati. 2. Analisi della domanda e dell’offerta attuale e di previsione con riferimento alla proposta: a. bacino d’utenza (comunale/sovracomunale); b. individuazione, in termini quantitativi e di gradimento, dell’offerta attuale e di quella prevista. 3. Descrizione della proposta di rigenerazione: a. caratteristiche funzionali, organizzative e gestionali; b. attori coinvolti, possibilità di realizzazione mediante partenariato pubblico-privato c. valutazione preventiva della compatibilità funzionale e della sostenibilità dell’intervento, in relazione al contesto urbano o naturale nel quale si inserisce; d. rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali. 4. Cronoprogramma 5. Analisi preliminare della fattibilità economica e sociale a. analisi costi-benefici 6. Convenzione a. elementi essenziali dello schema di contratto. Lo studio deve essere corredato da elaborati grafici e descrittivi in scala adeguata.

5. PROPOSTA DI MODIFICA DEL PERIMETRO IC

5.1 Proposta di modifica

La Variante prevede una modifica puntuale del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) relativo al Parco Regionale della Valle del Ticino, finalizzata a consentire un completamento razionale e coerente delle trasformazioni urbanistiche previste in adiacenza.

Nello specifico, la modifica interessa unicamente la porzione di perimetro contigua all'Ambito di Trasformazione AT 1, destinato a funzioni terziarie (media struttura di vendita), ambito in cui è prevista la realizzazione di una rotatoria su Via Cavour e di un tratto ciclo-pedonale di connessione tra il percorso esistente e la medesima via.



-  Perimetro IC - PTC Parco Regionale della Valle del Ticino
-  Perimetro IC modificato dalla Variante PGT



La modifica riguarda una superficie di 10.861 mq.

Perimetro IC vigente: 3.131.517 mq

Perimetro IC proposto: 3.142.378 mq

La variazione percentuale (incremento del perimetro IC) è pari a circa +0,35%, confermando il carattere puntuale e contenuto della modifica proposta.