

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

SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO

DP2

Data: Novembre 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' followed by a horizontal line.

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.....	11
3.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	12
3.1	Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal PGT	12
	<i>Localizzazione</i>	<i>12</i>
3.2	Disciplina degli Ambiti di Trasformazione - Schede	13
	<i>Scheda AT 1.....</i>	<i>14</i>
	<i>Scheda AT 2.....</i>	<i>17</i>
	<i>Scheda AT 3.....</i>	<i>20</i>
	<i>Scheda AT 4.....</i>	<i>22</i>
	<i>Scheda AT 5.....</i>	<i>24</i>
	<i>Scheda AT 6.....</i>	<i>26</i>
	<i>Scheda AT 7.....</i>	<i>28</i>
	<i>Scheda AT 8.....</i>	<i>30</i>
4.	AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE	32
4.1	Gli Ambiti della Rigenerazione	32
	<i>Localizzazione</i>	<i>32</i>
4.2	Disciplina della rigenerazione	33
5.	PROPOSTA DI MODIFICA DEL PERIMETRO IC.....	37
5.1	Proposta di modifica	37

1. LO SCENARIO STRATEGICO

1.1 Sintesi degli obiettivi e delle azioni di Piano

Il Comune di Motta Visconti si trova in una fase di rinnovata riflessione sul proprio sviluppo territoriale.; La variante al PGT rappresenta un momento strategico per ridefinire gli obiettivi da perseguire, verificare la coerenza delle scelte pregresse e individuare nuove prospettive per il governo sostenibile del territorio comunale.

Negli intenti politico-gestionali dell'Amministrazione comunale, la variante al PGT assume il valore di un vero e proprio strumento di programmazione integrata, volto a delineare un quadro di azioni concrete da realizzare nel breve e medio periodo, in coerenza con le esigenze della comunità e con le trasformazioni in atto nel contesto locale e sovracomunale.

Obiettivi strategici

Un tema prioritario è rappresentato dal recupero e dalla rigenerazione delle aree dismesse e degradate, spesso collocate in posizione strategica all'interno del tessuto urbano consolidato. La valorizzazione di tali ambiti costituisce un'occasione per promuovere qualità urbana, sostenibilità ambientale e nuove opportunità di sviluppo economico e sociale.

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 relative alla riduzione del consumo di suolo derivano dalla necessaria verifica di coerenza con le disposizioni e gli indirizzi operativi contenuti nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale Metropolitano (PTM).

Tale verifica sarà applicata allo stato di fatto del territorio comunale, al fine di individuare la soglia di riduzione da applicare alle previsioni urbanistiche attualmente vigenti.

Il nuovo Documento di Piano assumerà pertanto, come scenario di riferimento, l'attuazione della riduzione del consumo di suolo imposta *ope legis*, integrandola nelle strategie di riordino e razionalizzazione delle previsioni insediative.

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 nuova formulazione, 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 ciclopeditone.

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. Aggiornamento 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. Particolare attenzione sarà dedicata alla redazione delle norme, orientata a garantire chiarezza e coerenza applicativa.

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. Aggiornamento 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	11.485	0
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	42
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	0
AT 6	Via San Giovanni	Residenziale	Area libera	4.981	40
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	472

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DELLE REGOLE					
Nome ambito	Localizzazione	Vocazione	Stato di fatto	Superficie Territoriale (mq) – fatta salva misurazione definitiva all'atto della pianificazione attuativa	N° max Abitanti
PII 1	Via Fiume	Residenziale	Area dismessa nel TUC	8.712	min. 52 max. 174
PII 2	Via San Giovanni	Residenziale	Area dismessa nel TUC	4.326	30
PII 3	Via A. Negri	Servizi di interesse pubblico	Area dismessa nel TUC	2.392	0
PII 4	Viale Alcide de Gasperi	Terziario / Artigianale / Commerciale nel limite della media struttura di vendita / Somministrazione	Area residuale libera ai margini del TUC	11.216	0
PII 5	Via Vittorio Veneto	Produttivo	Area dismessa nel TUC	8.378	0
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
				44.810	min. 161 max. 283

Assumendo quale parametro per la stima della nuova popolazione insediabile il valore 150 mc/abitante (50 mq/ab), **si ottiene un minimo di 633 e un massimo di 755 abitanti aggiuntivi teorici derivanti dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, dei Programmi Integrati di Intervento e dei Permessi di Costruire Convenzionati**, come da tabelle sopra riportate.

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 8.243 abitanti al 01/01/2025, il PGT prevede che, a seguito dell'attuazione delle previsioni insediative, la popolazione potrà raggiungere le 8.876 unità.

Trend demografico

Per un approfondimento dettagliato si rimanda al capitolo dedicato al Sistema socio-economico contenuto nella relazione DP1 “Quadro ricognitivo e conoscitivo”. Di seguito vengono riportati i principali riferimenti utilizzati per il dimensionamento illustrato.

La tabella sottostante presenta i dati relativi alla popolazione residente al 31 dicembre di ciascun anno, dal 2001 al 2023.

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: Dati ISTAT – Elaborazione TUTTITALIA.it

A conferma della tendenza demografica positiva, si evidenziano anche i valori aggiornati al 1° gennaio 2025, che costituiscono la base per il calcolo del dimensionamento del Piano.

Popolazione residente al 01/01/2025 per età e sesso - Comune di Motta Visconti			
Fascia di età	Maschi	Femmine	Totale
0-4	149	132	281
5-9	192	168	360
10-14	211	206	417
15-19	201	195	396
20-24	227	199	426
25-29	216	221	437
30-34	221	228	449
35-39	240	235	475
40-44	248	239	487
45-49	304	289	593
50-54	345	330	675
55-59	351	349	700
60-64	320	300	620
65-69	242	261	503
70-74	212	238	450
75-79	195	231	426
80-84	85	181	266
85-89	78	119	197
90-94	32	32	64
96-99	6	13	19
oltre 100	1	1	2
	4.076	4.167	8.243

FONTE: ELABORAZIONE SU DATI ISTAT ([HTTPS://DEMO.ISTAT.IT/APP/?I=POS](https://demo.istat.it/app/?i=POS))

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. Tali interventi sono regolati da apposite convenzioni.

L'Amministrazione Comunale non si limita al controllo e al coordinamento, ma assume un ruolo attivo nella pianificazione, nella definizione delle priorità e nel monitoraggio dell'attuazione degli interventi, contribuendo al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico.

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:

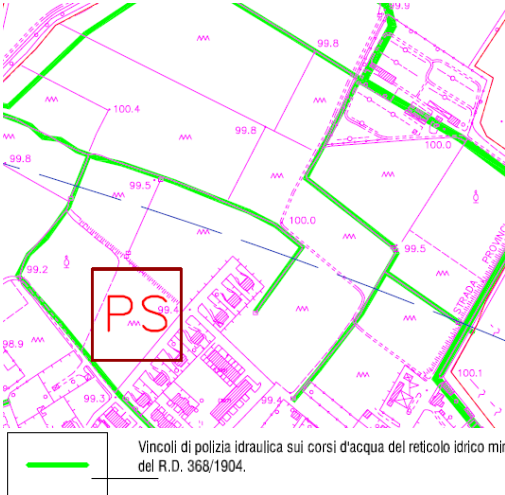
SCHEDA TIPO

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

<p>Localizzazione <i>Via Don Milani – Via Cavour</i></p>	
<p>Descrizione dello stato di fatto</p>	<p>L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale, adiacente al tessuto agricolo.</p>
<p>Vocazione funzionale</p>	<p>Localizzazione di nuove attività commerciali (medie strutture di vendita)</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>11.485 mq</p>
<p>Indici urbanistici</p>	<p>IT: 0,40 mq/mq Rapporto di copertura < 50 %; Permeabilità > 30 % Rapporto verde > 25 % Hmax: 9,60m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti)</p>
<p>Abitanti previsti</p>	<p>//</p>
<p>Inserimento ambientale e paesaggistico</p>	<p>L'ambito, posto lungo il margine del tessuto urbano consolidato e in adiacenza al territorio agricolo, dovrà essere progettato in modo da non costituire elemento di disturbo o discontinuità visiva e ambientale rispetto al paesaggio rurale circostante, evitando configurazioni edilizie e soluzioni architettoniche che accentuino la percezione di un fronte urbano netto o invasivo verso l'ambito agricolo.</p> <p>Le nuove edificazioni, destinate a medie strutture di vendita, dovranno presentare un disegno unitario e ordinato, con attenzione alla qualità dei prospetti visibili dallo spazio pubblico e dalle aree agricole. I volumi dovranno essere articolati per ridurre l'impatto visivo verso l'aperta campagna.</p> <p>Verso l'ambito agricolo dovranno essere previste fasce verdi di mitigazione e filtro paesaggistico, costituite da alberature e siepi autoctone, capaci di integrare visivamente il nuovo comparto con il contesto rurale e di favorire la continuità ecologica.</p> <p>Le aree a parcheggio, di pertinenza delle strutture commerciali, dovranno essere intervallate da spazi verdi alberati.</p> <p>Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.</p> <p>Il progetto complessivo dovrà contribuire a definire un margine urbano paesaggisticamente integrato con il contesto agricolo circostante.</p>

<p>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 % della S.L.P. nel caso di nuove medie strutture di vendita, di cui 100% della S.L.P. a parcheggi pubblici. <p>Considerata la dislocazione dell'area esterna rispetto al TUC e la natura esclusivamente pertinenziale dei parcheggi funzionali alla/e media/e struttura/e di vendita, gli stessi non sono suscettibili di qualificazione pubblica. Il relativo adempimento potrà essere soddisfatto mediante monetizzazione e/o cessione di aree esterne al comparto, in conformità a quanto disposto dalla convenzione.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 100 % della S.L.P. per destinazioni d'uso relative alla somministrazione e ad attività afferenti al settore terziario. <p>Le aree individuate come spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere oggetto di cessione o asservimento in sede di titolo attuativo.</p> <p>Gli interventi dovranno assicurare la continuità della rete ciclopedonale e la connessione con la viabilità esistente.</p> <p>L'attuazione dovrà contribuire al miglioramento della sicurezza e della funzionalità viabilistica, con interventi di adeguamento o compensazione da definire in fase progettuale.</p>
<p>Strumento attuativo</p>	<p>Piano Attuativo.</p> <p>Preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo dovrà essere presentato un masterplan con il fine di descrivere la sostenibilità sulla viabilità mediante studi trasportistici adeguati, la progettazione del verde integrata con le valenze ecologiche dell'area e le misure mitigative e compensative.</p>
<p>Prescrizioni e contenuti della convenzione</p>	<p>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.</p> <p>In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile.</p>
<p>Compensazioni sociali e ambientali</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Assicurazione di adeguata dotazione di verde, aggiuntiva alle aree da destinarsi a parcheggi, da considerarsi: <ul style="list-style-type: none"> ○ componente essenziale delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; ○ elemento qualificante della sistemazione delle aree scoperte e permeabili di proprietà privata, per una piantumazione nella misura di 2 essenze d'alto fusto ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre alla messa a dimora di essenze arbustacee quali componenti di un coerente progetto di sistemazione delle aree libere dall'edificazione; ○ elemento di arredo e di qualificazione ambientale nelle aree destinate a parcheggio e lungo i bordi esterni dell'intervento, dove si obbliga la progettazione di spazi a verde per una profondità di almeno 10 metri; <p>Nel caso in cui fosse dimostrabile l'impossibilità di intervenire nel modo suddetto, tali compensazioni potranno essere previste sotto forma di monetizzazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Misure di facilitazione dell'accessibilità pedonale e ciclabile; ▪ Opportuna compensazione occupazionale nei confronti degli addetti assunti e residenti all'interno del Comune di Motta Visconti. <p>L'Amministrazione comunale si riserva, in ogni caso, di stabilire altre eventuali compensazioni da stabilirsi con il soggetto proponente, da inserirsi nelle relative convenzioni.</p>

Contributo straordinario	da quantificare secondo la modalità indicata all'art. 14 comma 24 del Piano delle Regole
Vincoli	<p>Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.</p> <p>Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.</p>  <p>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.</p>
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	39.820 mq così suddivisi: AT 2a – 12.285 mq AT 2b – 9.616 mq AT 2c – 17.919 mq
Indici urbanistici	IT min = 0,25 mq/mq IT max = 0,40 mq/mq Hmax = 9,50 m Rapporto di copertura < 40 %; Permeabilità > 50 % Rapporto verde > 30 %
Indici ecologici	A = 40 alberi/ha Ar = 60 arbusti/ha La scelta delle essenze dovrà essere compatibile con quanto previsto dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.
Abitanti previsti <i>Calcolati prevedendo l'attuazione con IT max.</i>	AT 2a = 98 abitanti AT 2b = 77 abitanti AT 2c = 143 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	La nuova edificazione dovrà integrarsi armonicamente con il tessuto residenziale, rispettandone le caratteristiche morfologiche e tipologiche. I progetti edilizi dovranno essere orientati, ove possibile, per garantire il massimo apporto solare, favorendo l'efficienza energetica degli edifici, che dovranno raggiungere le prestazioni previste dalla normativa vigente in materia di classificazione energetica. I volumi dovranno essere articolati per ridurre l'impatto visivo verso l'aperta campagna; verso l'ambito agricolo dovranno essere previste fasce verdi di mitigazione e filtro paesaggistico, costituite da alberature e siepi autoctone, capaci di integrare visivamente il nuovo comparto con il contesto rurale e di favorire la continuità ecologica. Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.

	<p>La progettazione dovrà prestare attenzione alla realizzazione di aree vegetate di cerniera, concepite come fasce tampone ecologiche tra gli ambiti edificati e la matrice agricola. Tali fasce verdi di transizione rappresentano elementi fondamentali per l'inserimento ambientale e paesaggistico del progetto e devono essere progettate con le seguenti funzioni principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitigazione paesaggistica - Riduzione dell'impatto visivo e acustico - Integrazione/connessione ecologica (potenziamento progetto REC) <p>Le fasce vegetate devono essere dimensionate in funzione della scala del progetto e possono essere costituite da filari alberati con specie autoctone, siepi campestri a struttura mista, aree boscate con vegetazione spontanea o naturalizzata.</p>						
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	<p><i>Quote da realizzare obbligatoriamente all'interno dell'AT</i></p> <table> <tr> <td>AT 2a = 2.948 mq</td><td> Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 295 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 197 mq </td></tr> <tr> <td>AT 2b = 2.308 mq</td><td> Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 231 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 154 mq </td></tr> <tr> <td>AT 2c = 4.301 mq</td><td> Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 430 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 287 mq </td></tr> </table> <p>Il soddisfacimento della restante quota potrà avvenire mediante monetizzazione e/o cessione di aree esterne al comparto, secondo quanto previsto da apposita convenzione urbanistica.</p>	AT 2a = 2.948 mq	Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 295 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 197 mq	AT 2b = 2.308 mq	Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 231 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 154 mq	AT 2c = 4.301 mq	Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 430 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 287 mq
AT 2a = 2.948 mq	Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 295 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 197 mq						
AT 2b = 2.308 mq	Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 231 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 154 mq						
AT 2c = 4.301 mq	Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 430 mq Verde pubblico (2 mq/ab) = 287 mq						
Strumento attuativo	<p>Piano Attuativo.</p> <p>Preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo dovrà essere presentato un masterplan d'insieme. Il masterplan dovrà inoltre descrivere la sostenibilità sulla viabilità mediante studi trasportistici adeguati, la progettazione del verde integrata con le valenze ecologiche dell'area e le misure mitigative e compensative.</p>						
Prescrizioni e contenuti della convenzione	<p>È previsto che ciascun sub-ambito realizzi il tratto viabilistico di circonvallazione adiacente al proprio terreno.</p> <p>In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile.</p>						
Contributo straordinario	<p>da quantificare secondo la modalità indicata all'art. 14 comma 24 del Piano delle Regole. Il contributo è applicato a ciascuno dei sub-ambiti, anche se inferiori a 10.000 mq.</p>						

<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.</p> <p>Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.</p> 
<p>Note</p>	<p>La realizzazione della viabilità interna dovrà avvenire per lotti secondo una sequenza logica e consequenziale, garantendo la progressiva funzionalità del sistema viario.</p> <p>Ogni lotto dovrà prioritariamente completare le opere di urbanizzazione primaria prima dell'avvio delle ulteriori fasi edificatorie.</p> <p>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.</p> <p>L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.</p>

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 = 7,50 m Rapporto di copertura < 40 %; Permeabilità > 30 % Rapporto verde > 25 %
Abitanti previsti	50 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	<p>La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale posto a sud.</p> <p>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.</p> <p>Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.</p> <p>La progettazione dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il margine tra gli ambiti edificati e la matrice agricola, con funzione di attenuazione paesaggistica ed ecologica.</p> <p>Tale fascia potrà essere definita con un livello di dettaglio proporzionato all'intervento e potrà consistere anche in soluzioni vegetazionali leggere, quali filari alberati o siepi miste con specie autoctone, senza l'obbligo di realizzare aree boscate estese.</p> <p>Le funzioni principali della fascia di mitigazione saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • miglioramento dell'inserimento paesaggistico; • riduzione dell'impatto visivo e, ove pertinente, acustico; • contributo alla connessione ecologica locale, in coerenza con la rete ecologica comunale.

	<p>La larghezza, la composizione vegetale e la struttura della fascia potranno essere calibrate in relazione alle specificità del comparto e alle esigenze progettuali del lottizzante, mantenendo tuttavia l'efficacia delle funzioni sopra indicate.</p>
<p>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</p>	<p><i>Quote da realizzare obbligatoriamente all'interno dell'AT</i></p> <p>1.510 mq</p> <p>Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 151 mq</p> <p>Verde pubblico (2 mq/ab) = 101 mq</p> <p>Il soddisfacimento della restante quota potrà avvenire mediante monetizzazione e/o cessione di aree esterne al comparto, secondo quanto previsto da apposita convenzione urbanistica.</p>
<p>Strumento attuativo</p>	<p>Piano Attuativo</p>
<p>Prescrizioni e contenuti della convenzione</p>	<p>L'accesso al comparto dovrà essere garantito mediante la realizzazione del prolungamento di Via V. Bellini.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile.</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.</p> <p>Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.</p>  <p>La mappa mostra un reticolo idrico minore con corsi d'acqua evidenziati in verde. Sono presenti quote altimetriche: 99.5, 99.2, e 98.9. Una legenda indica che le linee verdi rappresentano i vincoli di polizia idraulica.</p> <p>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.</p>
<p>Note</p>	<p>L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.</p>

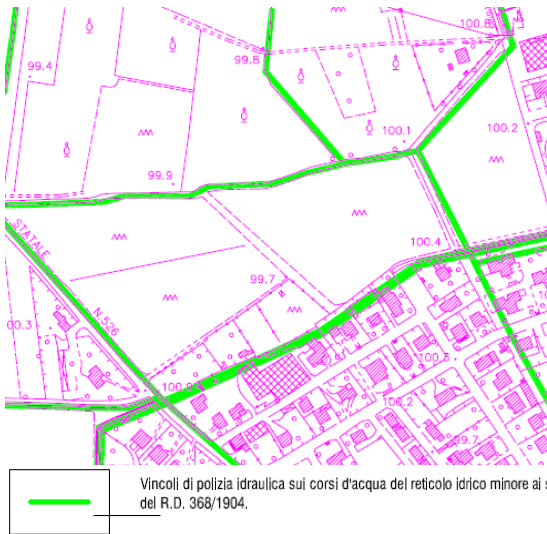
Scheda AT 4

<p>Localizzazione Via G. Verdi</p>	
<p>Descrizione dello stato di fatto</p>	<p>L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.</p>
<p>Vocazione funzionale</p>	<p>Completamento del tessuto residenziale.</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>5.286 mq</p>
<p>Indici urbanistici</p>	<p>IT = 0,40 mq/mq Hmax = 7,50 m Rapporto di copertura < 40 %; Permeabilità > 30 % Rapporto verde > 25 %</p>
<p>Abitanti previsti</p>	<p>42 abitanti</p>
<p>Inserimento ambientale e paesaggistico</p>	<p>La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale posto a ovest e sud.</p> <p>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.</p> <p>Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.</p> <p>La progettazione dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il margine tra gli ambiti edificati e la matrice agricola, con funzione di attenuazione paesaggistica ed ecologica.</p> <p>Tale fascia potrà essere definita con un livello di dettaglio proporzionato all'intervento e potrà consistere anche in soluzioni vegetazionali leggere, quali filari alberati o siepi miste con specie autoctone, senza l'obbligo di realizzare aree boscate estese.</p> <p>Le funzioni principali della fascia di mitigazione saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • miglioramento dell'inserimento paesaggistico; • riduzione dell'impatto visivo e, ove pertinente, acustico; • contributo alla connessione ecologica locale, in coerenza con la rete ecologica comunale.

	<p>La larghezza, la composizione vegetale e la struttura della fascia potranno essere calibrate in relazione alle specificità del comparto e alle esigenze progettuali del lottizzante, mantenendo tuttavia l'efficacia delle funzioni sopra indicate.</p>
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	<p><i>Quote da realizzare obbligatoriamente all'interno dell'AT</i></p> <p>1.269 mq</p> <p>Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 127 mq</p> <p>Verde pubblico (2 mq/ab) = 85 mq</p> <p>Il soddisfacimento della restante quota potrà avvenire mediante monetizzazione e/o cessione di aree esterne al comparto, secondo quanto previsto da apposita convenzione urbanistica.</p>
Strumento attuativo	Piano Attuativo
Prescrizioni e contenuti della convenzione	<p>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.</p> <p>In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile</p>
Vincoli	<p>Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.</p> <p>Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.</p>  <p>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.</p>
Note	<p>L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.</p>

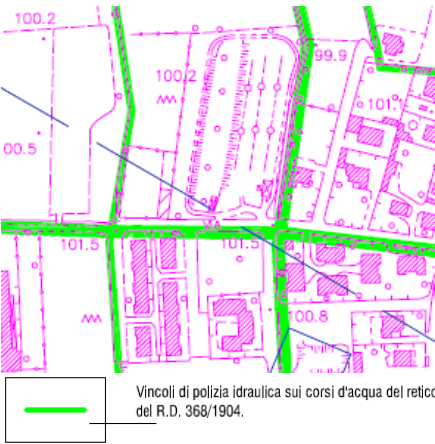
Scheda AT 5

<p>Localizzazione Via Mulini</p>	
<p>Descrizione dello stato di fatto</p>	<p>L'ambito è costituito da un'area libera al margine del tessuto urbano consolidato residenziale.</p>
<p>Vocazione funzionale</p>	<p>Localizzazione di nuove attività produttive</p>
<p>Superficie Territoriale</p>	<p>84.824 mq</p>
<p>Indici urbanistici</p>	<p>IT = 0,50 mq/mq Rapporto di copertura = 50% Hmax = 8.50 m (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario) Permeabilità > 30 % Rapporto verde > 25 %</p>
<p>Abitanti previsti</p>	<p>//</p>
<p>Inserimento ambientale e paesaggistico</p>	<p>La progettazione dovrà prestare attenzione alla realizzazione di aree vegetate di cerniera, concepite come fasce tampone ecologiche tra gli ambiti edificati e la matrice agricola. Tali fasce verdi di transizione rappresentano elementi fondamentali per l'inserimento ambientale e paesaggistico del progetto e devono essere progettate con le seguenti funzioni principali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitigazione paesaggistica - Riduzione dell'impatto visivo e acustico - Integrazione/connessione ecologica (potenziamento progetto REC) <p>Le fasce vegetate devono essere dimensionate in funzione della scala del progetto e possono essere costituite da filari alberati con specie autoctone, siepi campestri a struttura mista, aree boscate con vegetazione spontanea o naturalizzata.</p> <p>Inoltre, la realizzazione dell'ambito dovrà prevedere opportune misure di mitigazione paesaggistica anche per il margine in adiacenza al tessuto edilizio esistente a sud mediante un'attenta integrazione tra la modellazione del suolo e la disposizione dei filari arborei.</p>

	<p>La progettazione dovrà assicurare la coerenza del profilo architettonico degli interventi, garantendo un'elevata qualità compositiva dei fronti.</p> <p>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.</p>
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	100% SL
Strumento attuativo	<p>Piano Attuativo.</p> <p>Preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo dovrà essere presentato un masterplan d'insieme. Il masterplan dovrà inoltre descrivere la sostenibilità sulla viabilità mediante studi trasportistici adeguati, la progettazione del verde integrata con le valenze ecologiche dell'area e le misure mitigative e compensative.</p>
Prescrizioni e contenuti della convenzione	<p>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.</p> <p>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).</p>
Contributo straordinario	da quantificare secondo la modalità indicata all'art. 14 comma 24 del Piano delle Regole
Vincoli	<p>Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.</p> <p>Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.</p>  <p>La cartina mostra un'area urbana con un reticolo idrico minore evidenziato in verde. Numeri decimali (99.4, 99.5, 99.6, 99.7, 99.8, 99.9, 100.0, 100.1, 100.2, 100.3, 100.4) sono distribuiti lungo i corsi d'acqua. Una legenda in basso a sinistra indica: '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.'</p>
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 = 0,40 mq/mq Hmax = 7,50 Rapporto di copertura < 40 %; Permeabilità > 30 % Rapporto verde > 25 %
Abitanti previsti	40 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	<p>La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale.</p> <p>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.</p> <p>Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.</p> <p>La progettazione dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il margine tra gli ambiti edificati e la matrice agricola, con funzione di attenuazione paesaggistica ed ecologica.</p> <p>Tale fascia potrà essere definita con un livello di dettaglio proporzionato all'intervento e potrà consistere anche in soluzioni vegetazionali leggere, quali filari alberati o siepi miste con specie autoctone, senza l'obbligo di realizzare aree boscate estese.</p> <p>Le funzioni principali della fascia di mitigazione saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • miglioramento dell'inserimento paesaggistico; • riduzione dell'impatto visivo e, ove pertinente, acustico; • contributo alla connessione ecologica locale, in coerenza con la rete ecologica comunale. <p>La larghezza, la composizione vegetale e la struttura della fascia potranno essere calibrate in relazione alle specificità del comparto e alle esigenze progettuali del lottizzante, mantenendo tuttavia l'efficacia delle funzioni sopra indicate.</p>

<p>Dotazione di aree per attrezzature pubbliche</p>	<p><i>Quote da realizzare obbligatoriamente all'interno dell'AT</i></p> <p>1.195 mq</p> <p>Parcheggi Pubblici (3 mq/ab) = 120 mq</p> <p>Verde pubblico (2 mq/ab) = 80 mq</p> <p>Il soddisfacimento della restante quota potrà avvenire mediante monetizzazione e/o cessione di aree esterne al comparto, secondo quanto previsto da apposita convenzione urbanistica.</p>
<p>Strumento attuativo</p>	<p>Piano Attuativo</p> <p>Preliminarmente alla presentazione del Piano Attuativo dovrà essere presentato un masterplan d'insieme. Il masterplan dovrà inoltre descrivere la sostenibilità sulla viabilità mediante studi trasportistici adeguati, la progettazione del verde integrata con le valenze ecologiche dell'area e le misure mitigative e compensative.</p>
<p>Prescrizioni e contenuti della convenzione</p>	<p>In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile.</p>
<p>Vincoli</p>	<p>Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.</p> <p>Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.</p>  <p>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.</p>
<p>Note</p>	<p>L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.</p>

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 Rapporto di copertura < 40 %; Permeabilità > 30 % Rapporto verde > 25 %
Abitanti previsti	13 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	<p>La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale.</p> <p>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.</p> <p>Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.</p> <p>La progettazione dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il margine tra gli ambiti edificati e la matrice agricola, con funzione di attenuazione paesaggistica ed ecologica.</p> <p>Tale fascia potrà essere definita con un livello di dettaglio proporzionato all'intervento e potrà consistere anche in soluzioni vegetazionali leggere, quali filari alberati o siepi miste con specie autoctone, senza l'obbligo di realizzare aree boscate estese.</p> <p>Le funzioni principali della fascia di mitigazione saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • miglioramento dell'inserimento paesaggistico; • riduzione dell'impatto visivo e, ove pertinente, acustico; • contributo alla connessione ecologica locale, in coerenza con la rete ecologica comunale.

	<p>La larghezza, la composizione vegetale e la struttura della fascia potranno essere calibrate in relazione alle specificità del comparto e alle esigenze progettuali del lottizzante, mantenendo tuttavia l'efficacia delle funzioni sopra indicate.</p>
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	<p>394 mq</p> <p>Il soddisfacimento della quota di standard urbanistici eccedente rispetto alla superficie ceduta per la realizzazione della viabilità potrà essere garantito tramite monetizzazione, secondo le modalità stabilite nell'apposita convenzione urbanistica.</p>
Strumento attuativo	<p>Piano Attuativo</p>
Prescrizioni e contenuti della convenzione	<p>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.</p> <p>In fase attuativa devono essere previste misure mitigative per configurare l'ambito come elemento di ricomposizione del margine urbano.</p> <p>Gli interventi dovranno prevedere la progettazione di infrastrutture dedicate al drenaggio urbano delle acque meteoriche, ponendo particolare attenzione ai sistemi di drenaggio sostenibile.</p>
Vincoli	<p>Vincolo di polizia idraulica sui corsi del reticolo idrico minore ai sensi del R.D. 523/1904 e del R.D. 368/1904.</p> <p>Riferimento cartografico: "Carta di sintesi dei vincoli" dello Studio Geologico del territorio comunale.</p>  <p>La cartina mostra un'area urbana con un reticolo idrico minore evidenziato in verde. Numeri come 100.7, 100.8, 100.1, 100.8, 100.5 sono visibili lungo i corsi d'acqua. Una legenda in basso a sinistra indica: '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.'</p>
Note	<p>L'individuazione e la definizione di ulteriori dettagli tecnici, operativi e procedurali potranno essere stipulati in fase di convenzione.</p>

Scheda AT 8

Localizzazione Via C. Colombo	
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 Rapporto di copertura < 40 %; Permeabilità > 30 % Rapporto verde > 25 %
Abitanti previsti	9 abitanti
Inserimento ambientale e paesaggistico	<p>La nuova edificazione dovrà essere coerente col tessuto residenziale.</p> <p>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.</p> <p>Particolare attenzione deve essere posta al mantenimento ed alla salvaguardia degli elementi idraulici presenti.</p> <p>La progettazione dovrà prevedere la realizzazione di una fascia di mitigazione a verde lungo il margine tra gli ambiti edificati e la matrice agricola, con funzione di attenuazione paesaggistica ed ecologica.</p> <p>Tale fascia potrà essere definita con un livello di dettaglio proporzionato all'intervento e potrà consistere anche in soluzioni vegetazionali leggere, quali filari alberati o siepi miste con specie autoctone, senza l'obbligo di realizzare aree boscate estese.</p> <p>Le funzioni principali della fascia di mitigazione saranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> • miglioramento dell'inserimento paesaggistico; • riduzione dell'impatto visivo e, ove pertinente, acustico; • contributo alla connessione ecologica locale, in coerenza con la rete ecologica comunale. <p>La larghezza, la composizione vegetale e la struttura della fascia potranno essere calibrate in relazione alle specificità del comparto e alle esigenze.</p>

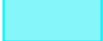
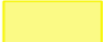

	progettuali del lottizzante, mantenendo tuttavia l'efficacia delle funzioni sopra indicate.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	280 mq Il soddisfacimento della quota di standard urbanistici eccedente rispetto alla superficie ceduta per la realizzazione della viabilità potrà essere garantito tramite monetizzazione, secondo le modalità stabilite nell'apposita convenzione urbanistica.
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

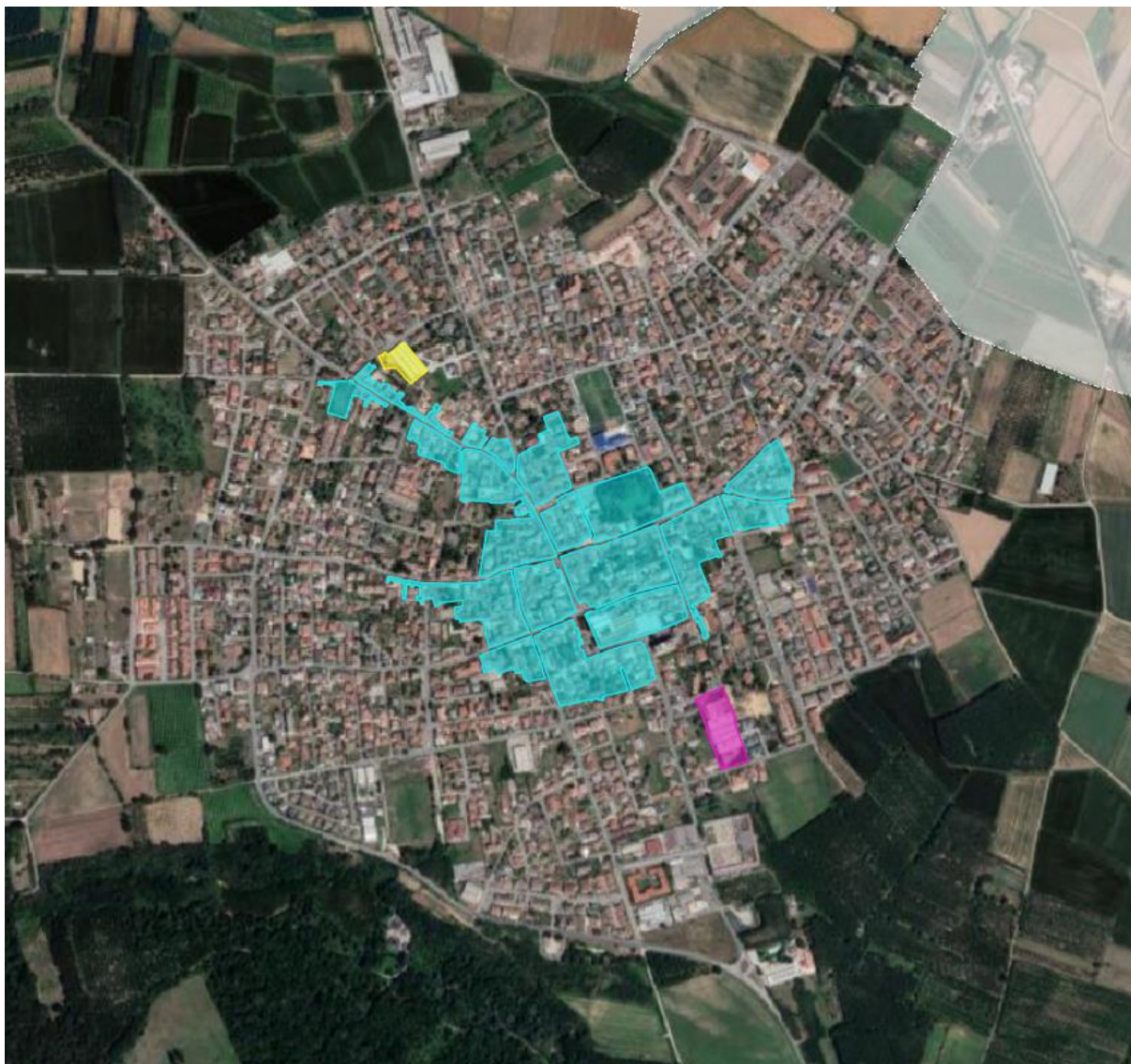
4.1 Gli Ambiti della Rigenerazione

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.

	<p>Interventi di semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi</p> <ul style="list-style-type: none"> 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).
	<p>Interventi di incentivazione economica e fiscale</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

<p>Azioni di semplificazione, incentivazione e assistenza</p>	<p>Interventi di promozione e assistenza</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Il Comune si riserva la facoltà di stabilire, mediante deliberazione di Giunta, ulteriori misure applicabili previa valutazione di ciascuna proposta di rigenerazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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).
<p>Azioni di rigenerazione urbana ad elevata qualità ambientale</p>	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.
<p>Usi temporanei</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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></p> <p>Finalità</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

<p>Studi di fattibilità urbanistica e economico-finanziaria</p>	<p>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.</p> <p>È facoltà del Comune richiedere uno studio di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria anche per gli interventi di rilevanza territoriale.</p> <p>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.</p>
<p>Contenuti minimi dello studio di fattibilità</p>	<p>I contenuti minimi di uno studio di fattibilità sono nel seguito descritti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Inquadramento dell’area oggetto della proposta di rigenerazione <ol style="list-style-type: none"> a. stato di fatto dei luoghi (sensibilità e criticità territoriali) cui afferisce la proposta; 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: <ol style="list-style-type: none"> 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: <ol style="list-style-type: none"> 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; rappresentazione delle misure per la tutela ambientale e i valori culturali e paesaggistici locali. 4. Cronoprogramma 5. Analisi preliminare della fattibilità economica e sociale <ol style="list-style-type: none"> a. analisi costi-benefici 6. Convenzione <ol style="list-style-type: none"> a. elementi essenziali dello schema di contratto. <p>Lo studio deve essere corredato da elaborati grafici e descrittivi in scala adeguata.</p>



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 10.276 mq.

Perimetro IC vigente: 3.131.517 mq

Perimetro IC proposto: 3.141.793 mq

La variazione percentuale (incremento del perimetro IC) è pari a circa +0,33%, confermando il carattere puntuale e contenuto della modifica proposta.

Si specifica, inoltre, che conseguentemente alla modifica del perimetro IC, si rende necessario l'aggiornamento degli areali classificati come "Ambiti agricoli strategici" dal PTM di Milano.

Si rimanda all'elaborato grafico DP7 "Proposta di modifica del perimetro IC – Parco regionale della Valle del Ticino".