



Comune di Arluno
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



VARIANTE GENERALE 2025
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

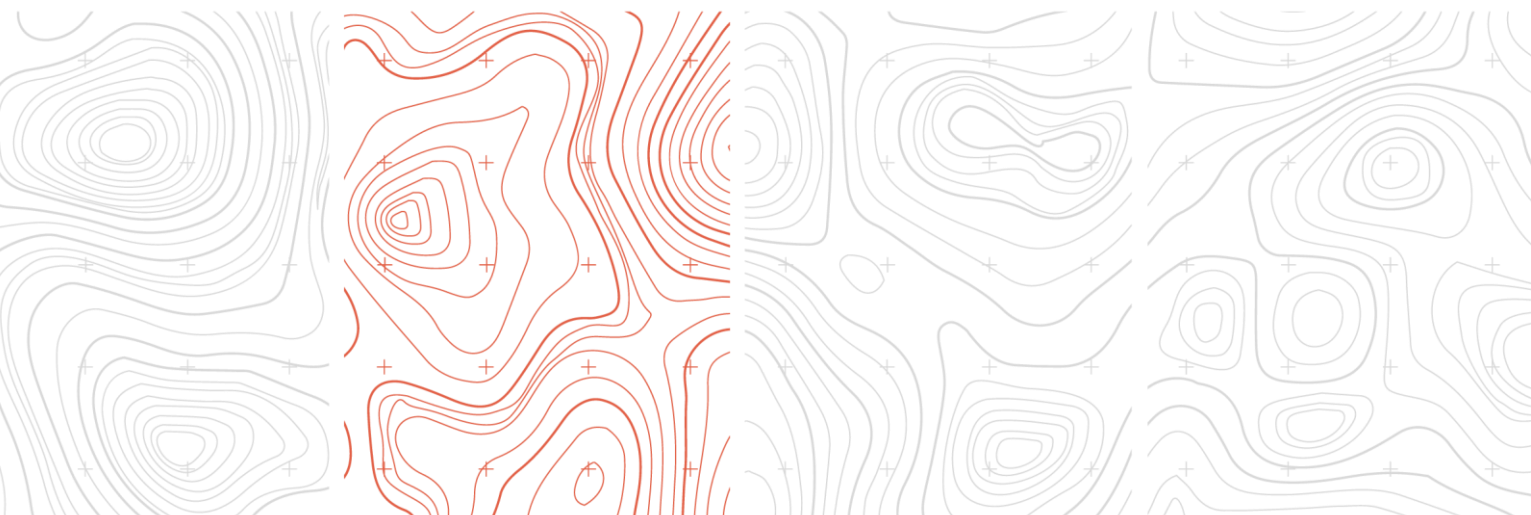
SCHEDE AMBITI DI COMPLETAMENTO

PdR – Piano delle Regole

/Versione 1.2 / Maggio 2025 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del/..../.....

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del/..../.....



PIANO DELLE REGOLE



Città di Bernate Ticino

Piano di Governo del Territorio 2025

Schede degli Ambiti di Completamento

Sindaco

Prof. Alfio Colombo

Assessore/Delegato all'urbanistica e all'edilizia privata

Pietro Tiberti

Settore Tecnico – Area Edilizia e Urbanistica

Arch. Antonella Colombini

Amelia Rimi

Matteo Trapasso

Con il supporto tecnico di:



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.

P.I.\C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

info@studiotecnicocastelli.eu

info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

STUDIO LEGALE Avv. Prof. EMANUELE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

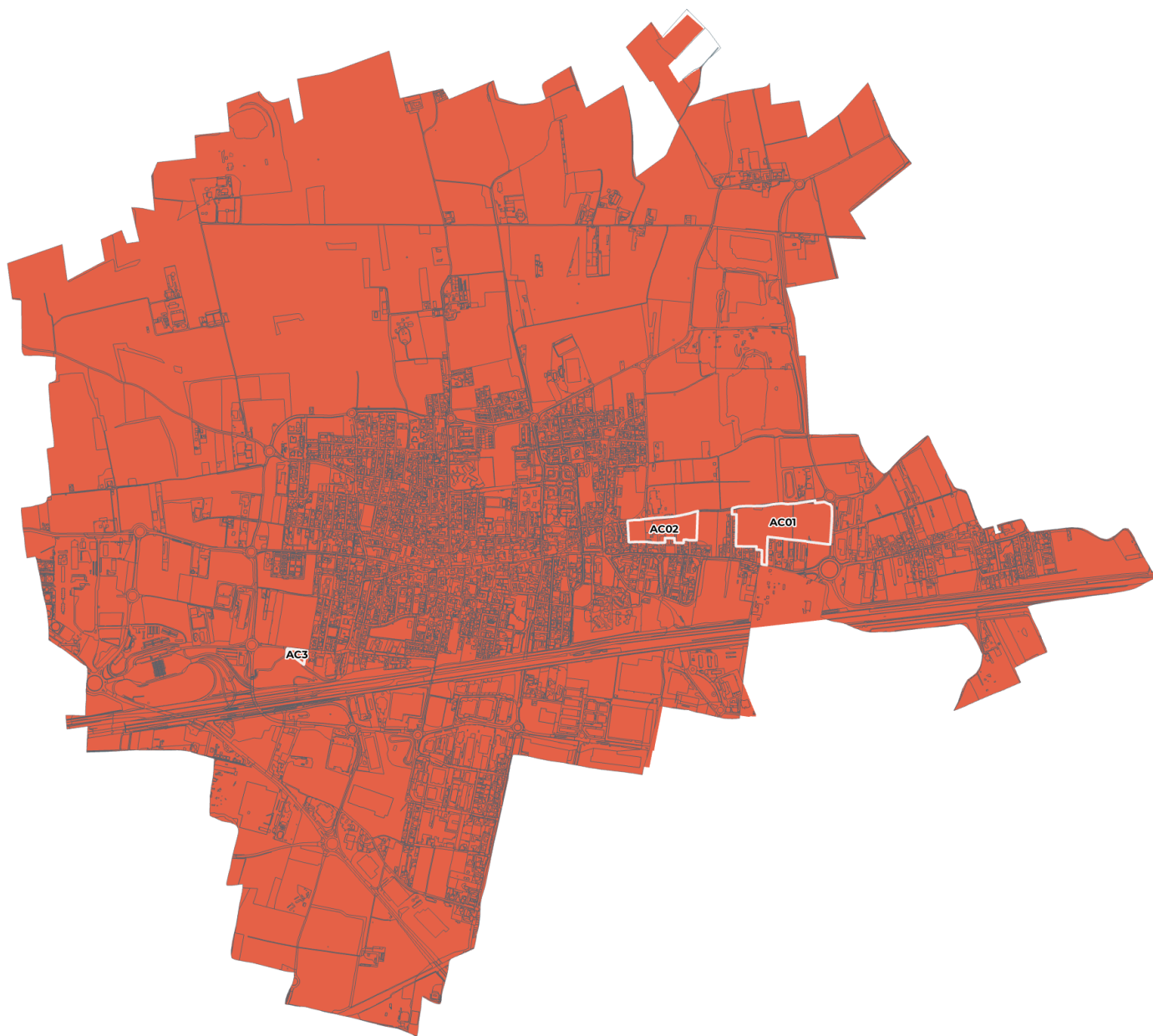
Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it



Sommario

AC 1	5
AC 2	9
AC 3	12



AC 01

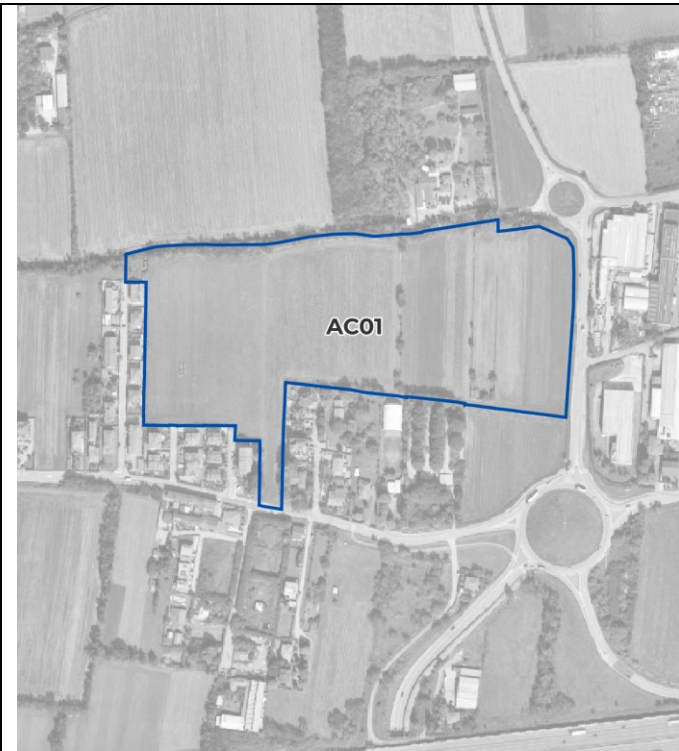


Figura 1 - Ortofoto

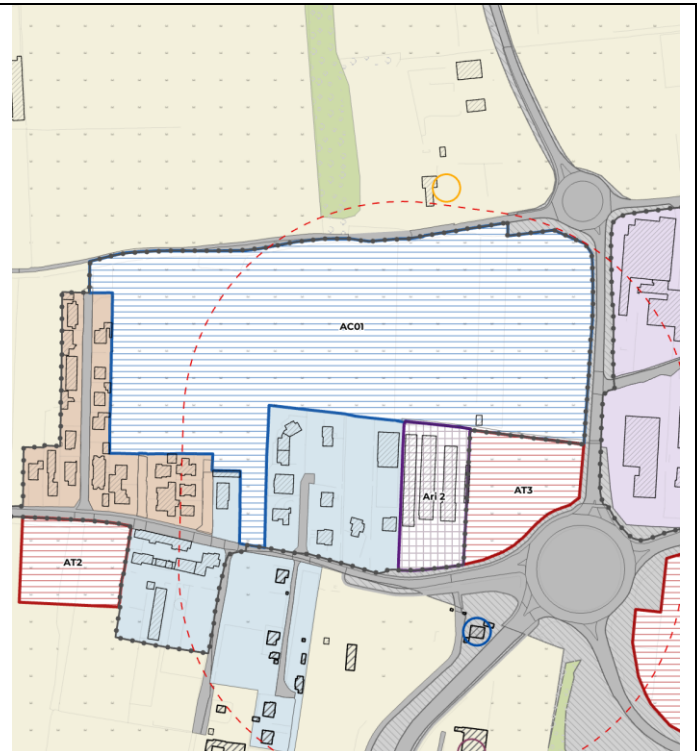


Figura 2 - Estratto DP – Previsioni di piano

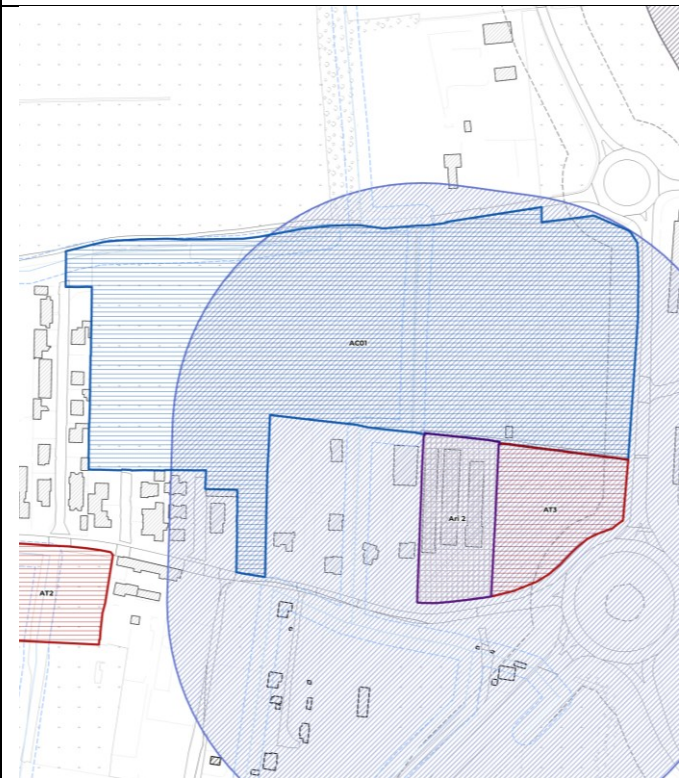


Figura 3 – Vincoli amministrativi

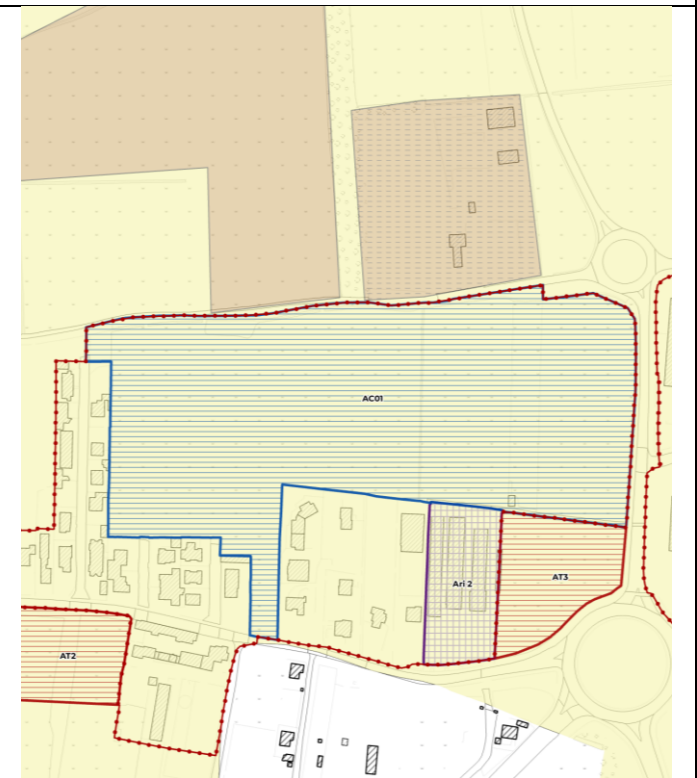


Figura 4 – Fattibilità geologica

COLLOCAZIONE:	Via Monfalcone Via Filippo Turati	L'ambito si colloca nella zona ricompresa tra l'abitato di Arluno e la frazione di Rogorotto.
MODALITÀ DI INTERVENTO:	Permesso di costruire convenzionato	
DESTINAZIONI D'USO:	Destinazioni ammesse: Residenziale Utilizzi non ammessi: -- Gli utilizzi compatibili con la residenza potranno essere previsti in misura non superiore al 20% della SL massima ammessa.	
OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:	<p>L'obiettivo dell'ambito è il completamento di un brano di territorio marginale rispetto all'edificato esistente, mediante un modello di trasformazione a bassa densità edilizia, caratterizzato da ampi spazi verdi integrati nel tessuto costruito, al fine di conseguire un'elevata qualità dello spazio abitato.</p> <p>Il progetto dovrà garantire una coerente integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto agricolo circostante, attraverso l'inserimento di fasce di mitigazione a verde, lungo i lati nord, sud ed est dell'ambito. È richiesta la predisposizione di un progetto del verde dettagliato, volto a favorire la continuità ecologica, migliorare la qualità percettiva dell'intervento e mitigare l'impatto visivo dei nuovi volumi edilizi.</p> <p>Dovrà essere mantenuta a verde la porzione est dell'ambito a confine con la Via Alberto da Giussano come indicato nello schema attuativo.</p> <p>Dovrà essere realizzata la strada di penetrazione in corrispondenza dell'attuale tracciato della via Monfalcone.</p> <p>Nell'ambito della progettazione si dovranno adottare soluzioni basate sulla natura (NBS) e sistemi di drenaggio sostenibile (SUDS), volti a ridurre l'impatto delle acque piovane, favorire l'infiltrazione naturale e migliorare la qualità dello spazio pubblico.</p> <p>L'area è attualmente gravata dal vincolo igienico sanitario dato dalla presenza di un allevamento avicolo contermina il sito (Sentenza Consiglio di Stato sez. IV del 3 marzo 2015 e del successivo parere emesso dall'A.T.S. Milano 1 emesso in data 04.12.2015, che fissa a m 200,00 la distanza minima da garantire dagli allevamenti avicoli esistenti).</p> <p>La distanza minima di cui al precedente capoverso, computata a partire dalla recinzione dell'area di pertinenza dell'insediamento avicolo esistente, determina una fascia di rispetto di ampiezza pari a m 200,00. Per effetto di quanto sopra, nelle aree libere incluse all'interno di detta fascia sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione. La fascia di rispetto di cui al presente articolo si applica fintanto che permane l'attività di allevamento avicolo esistente.</p> <p>La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".</p> <p>I corsi d'acqua verranno conservati ovvero potranno essere deviati al fine di renderli compatibili con l'edificazione e garantire un miglior deflusso delle acque e lontani da superfici impermeabili o impermeabilizzabili.</p>	



SCHEMA ATTUATIVO:



Lo schema attuativo è indicativo e potrà essere ridefinito in fase convenzionale senza che ciò determini variante al PGT.

**DOTAZIONI
INFRASTRUTTURALI E
DI SERVIZI:**

Realizzazione di adeguata viabilità pubblica in corrispondenza della Via Monfalcone. Tale viabilità dovrà avere caratteristiche planoaltimetiche conformi al DM 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, DM 19 aprile 2006 - Norme sulle caratteristiche funzionali delle intersezioni stradali e altre normative di settore di carattere Nazionale e Regionale. Tale viabilità dovrà essere dotata di tutti i necessari sottoservizi urbanizzativi e di impianto di pubblica illuminazione. La realizzazione di tale previsione infrastrutturativa dà diritto all'ottenimento dell'indice IcC.



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:	Dotazione territoriale minima	DT	Residenza: 18 m ² /ab Altri utilizzi: 50% SL
	Superficie Territoriale	ST	79.761 m ²
	Indice di edificabilità territoriale minimo (Slp/ST)	IT min	0,07 m ² /m ²
	Indice di edificabilità territoriale massimo (Slp/ST)	IT max	0,10 m ² /m ²
			IT max = IT + IprA IprA = indice di premialità ambientale IprA(massimo) = 0,02 m ² /m ² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 26. IcC = indice derivante da crediti compensativi IcC = 0,01 m ² /m ²
	Indice di copertura massimo (Sc/SF)	IC	25%
	Indice di permeabilità fondiaria (Sd/SF)	IPT	60%
	Altezza massima	H max	10,5 m
	Distanza da fabbricati	Df	10 m
	Distanza dalle strade	Ds	10 m
	Distanza dai confini	Dc	5 m
	Indice di superficie verde	ISv	70%
Indice di densità arborea	Da	alberi di I grandezza: 1,5/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 3/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di II grandezza: Da = 3/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 4/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di III grandezza: Da = 4/200 m ² Sv;	
Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al T-di - Tessuto della diffusione			

AC 02



Figura 5 - Ortofoto

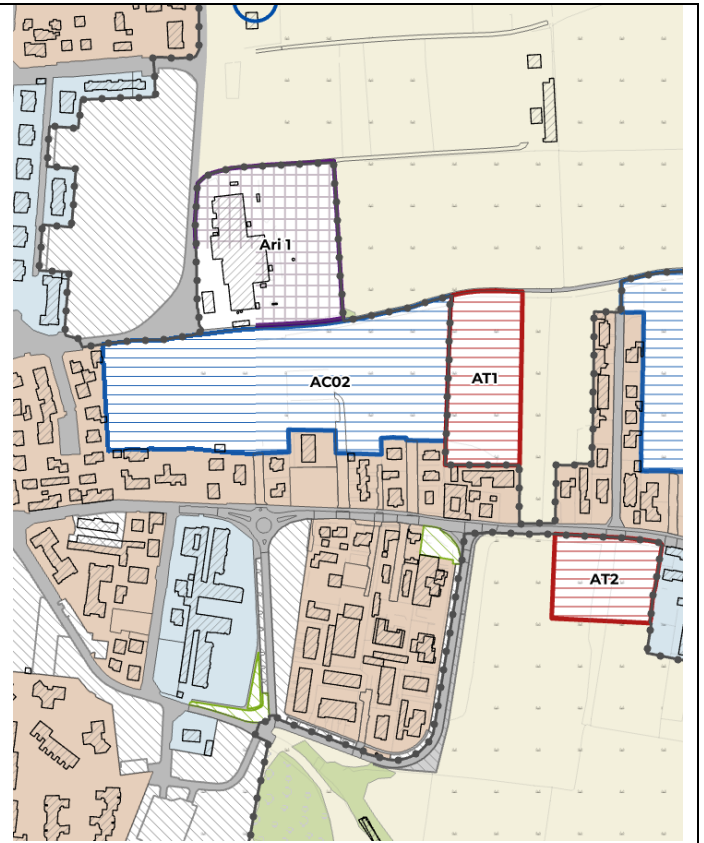


Figura 6 - Estratto DP - Previsioni di piano

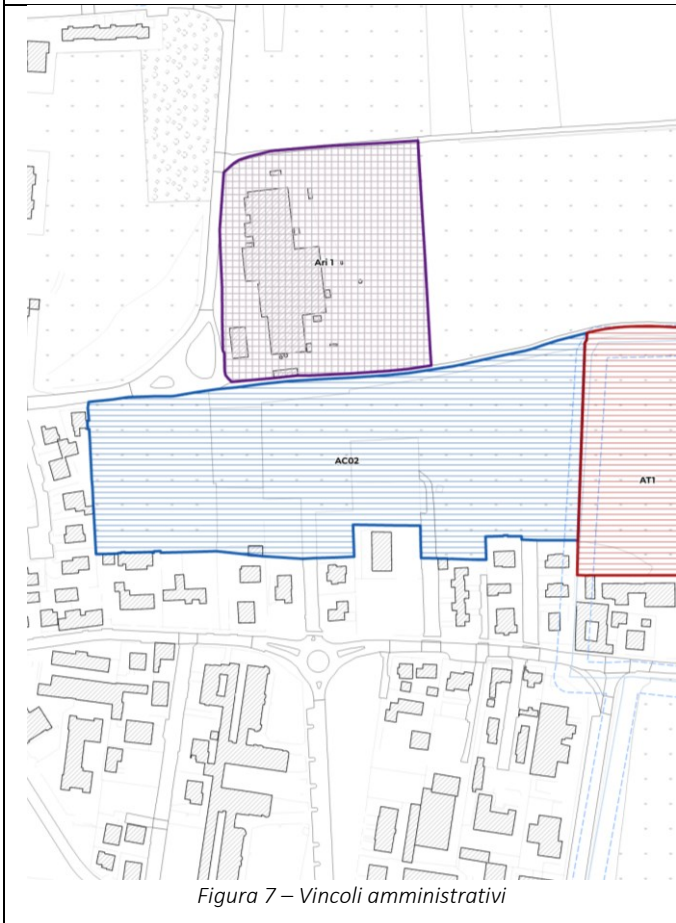


Figura 7 - Vincoli amministrativi

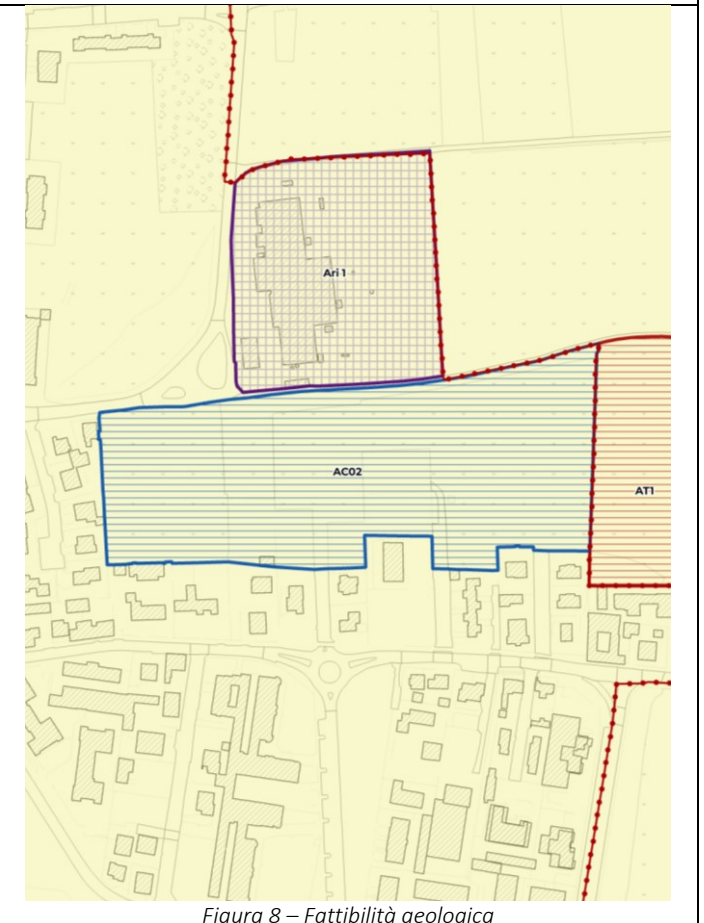


Figura 8 - Fattibilità geologica

<p>COLLOCAZIONE:</p>	<p>Via Monfalcone Via Filippo Turati</p>	<p>L'ambito si colloca nella zona est dell'abitato di Arluno.</p>
<p>MODALITÀ DI INTERVENTO:</p>	<p>Permesso di costruire convenzionato</p>	
<p>DESTINAZIONI D'USO:</p>	<p>Destinazioni ammesse: Residenziale</p> <p>Utilizzi non ammessi: --</p> <p>Gli utilizzi compatibili con la residenza potranno essere previsti in misura non superiore al 20% della SL massima ammessa.</p>	
<p>OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:</p>	<p>L'obiettivo dell'ambito è il completamento di un brano di territorio marginale rispetto all'edificato esistente, mediante un modello di trasformazione a bassa densità edilizia, caratterizzato da ampi spazi verdi integrati nel tessuto costruito, al fine di conseguire un'elevata qualità dello spazio abitato. Il progetto dovrà garantire una coerente integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto agricolo circostante. È richiesta la predisposizione di un progetto del verde dettagliato, volto a favorire la continuità ecologica, migliorare la qualità percettiva dell'intervento e mitigare l'impatto visivo dei nuovi volumi edilizi.</p> <p>Dovrà essere realizzata la strada di penetrazione in corrispondenza dell'attuale tracciato della via Monfalcone dall'intersezione su via Mazzali e per tutta l'estensione dell'ambito.</p> <p>Nell'ambito della progettazione si dovranno adottare soluzioni basate sulla natura (NBS) e sistemi di drenaggio sostenibile (SUDS), volti a ridurre l'impatto delle acque piovane, favorire l'infiltrazione naturale e migliorare la qualità dello spazio pubblico.</p> <p>La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30".</p> <p>I corsi d'acqua verranno conservati ovvero potranno essere deviati al fine di renderli compatibili con l'edificazione e garantire un miglior deflusso delle acque e lontani da superfici impermeabili o impermeabilizzabili.</p>	
<p>SCHEMA ATTUATIVO:</p>	<p>Lo schema attuativo è indicativo e potrà essere ridefinito in fase convenzionale senza che ciò determini variante al PGT.</p>	



DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI:	Realizzazione di adeguata viabilità pubblica in corrispondenza della Via Monfalcone. Tale viabilità dovrà avere caratteristiche planoaltimetriche conformi al DM 5 novembre 2001 - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade, DM 19 aprile 2006 - Norme sulle caratteristiche funzionali delle intersezioni stradali e altre normative di settore di carattere Nazionale e Regionale. Tale viabilità dovrà essere dotata di tutti i necessari sottoservizi urbanizzativi e di impianto di pubblica illuminazione. La realizzazione di tale previsione infrastrutturativa da' diritto all'ottenimento dell'indice IcC.		
INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:	Dotazione territoriale minima	DT	Residenza: 18 m ² /ab Altri utilizzi: 50% SL
	Superficie Territoriale	ST	35.156 m ²
	Indice di edificabilità territoriale minimo (Slp/ST)	IT min	0,07 m ² /m ²
	Indice di edificabilità territoriale massimo (Slp/ST)	IT max	0,10m ² /m ²
			IT max = IT + IprA IprA = indice di premialità ambientale IprA(massimo) = 0,02 m ² /m ² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 26. IcC = indice derivante da crediti compensativi IcC = 0,01 m ² /m ²
	Indice di copertura massimo (Sc/SF)	IC	25%
	Indice di permeabilità fondiaria (Sd/SF)	IPT	60%
	Altezza massima	H max	10,5 m
	Distanza da fabbricati	Df	10 m
	Distanza dalle strade	Ds	10 m
	Distanza dai confini	Dc	5 m
	Indice di superficie verde	ISv	70%
	Indice di densità arborea	Da	alberi di I grandezza: 1/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 2/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di II grandezza: Da = 2/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 3/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di III grandezza: Da = 3/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di IV grandezza: Da = 4/200 m ² Sv; - in alternativa arbusti: Da = 5/200 m ² Sv. - Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m ² 400, almeno la metà degli esemplari i impiantati dovrà essere costituita da alberi.
Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al T-de- Tessuto della densificazione			

AC 03



Figura 9 - Ortofoto

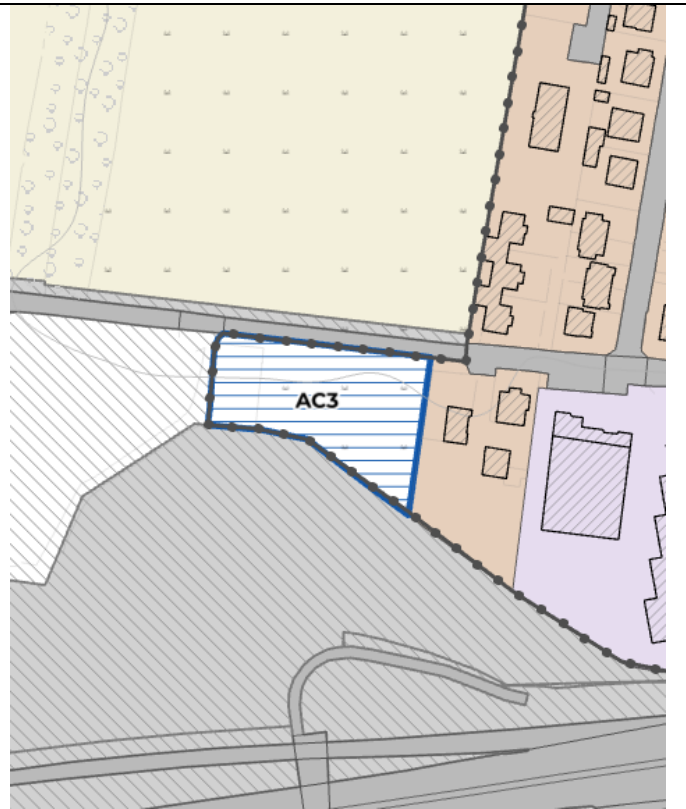


Figura 10 - Estratto DP - Previsioni di piano



Figura 11 - Vincoli amministrativi

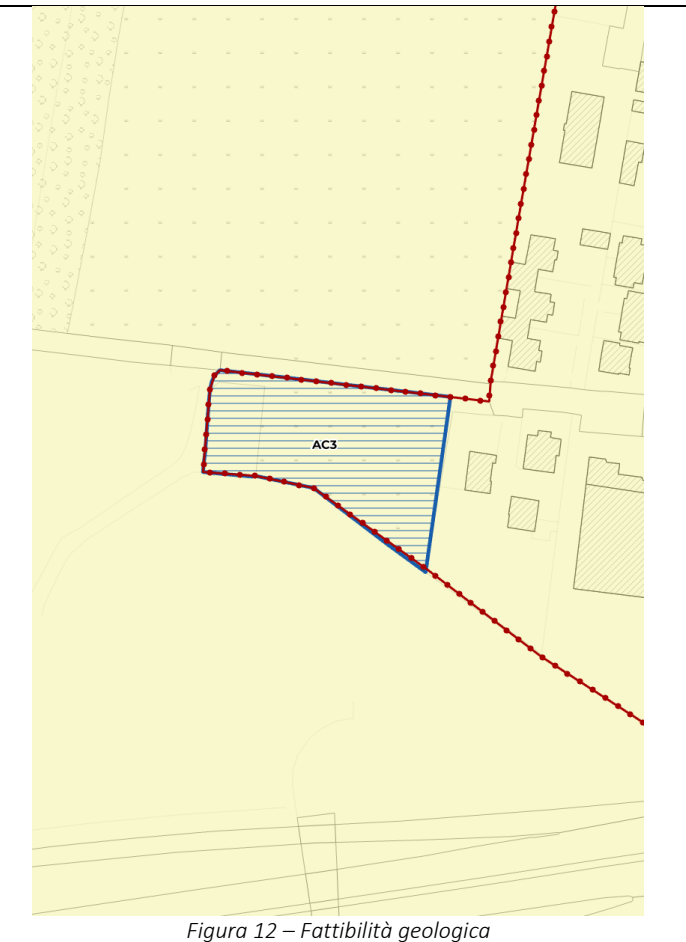



Figura 12 - Fattibilità geologica

COLLOCAZIONE:	Via Adamello	L'ambito si colloca al limite ovest dell'abitato di Arluno.
MODALITÀ DI INTERVENTO:	Permesso di costruire convenzionato	
DESTINAZIONI D'USO:	Destinazioni ammesse: Utilizzi non ammessi:	Produttivo direzionale Log1, Log 2, Log 3, Dce, Dcar
OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:	<p>L'obiettivo dell'ambito è il completamento di un brano di territorio marginale su cui rafforzare la rete del commercio di vicinato e l'attività di artigianato locale.</p> <p>Il progetto dovrà garantire una coerente integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto agricolo circostante. È richiesta la predisposizione di un progetto del verde dettagliato, volto a favorire la continuità ecologica, migliorare la qualità percettiva dell'intervento e mitigare l'impatto visivo dei nuovi volumi edilizi.</p> <p>Nell'ambito della progettazione si dovranno adottare soluzioni basate sulla natura (NBS) e sistemi di drenaggio sostenibile (SUDS), volti a ridurre l'impatto delle acque piovane, favorire l'infiltrazione naturale e migliorare la qualità dello spazio pubblico.</p>	
SCHEMA ATTUATIVO:	 <p>Lo schema attuativo è indicativo e potrà essere ridefinito in fase convenzionale senza che ciò determini variante al PGT.</p>	
DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI:	Da definire in fase attuativa.	



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:	Dotazione territoriale minima	DT	10% SL
	Superficie Territoriale	ST	4.298 m ²
	Indice di edificabilità territoriale minimo (Slp/ST)	IT min	0,75 m ² /m ²
	Indice di edificabilità territoriale massimo (Slp/ST)	IT max	0,85m ² /m ²
			IT max = IT + IprA IprA = indice di premialità ambientale IprA(massimo) = 0,05 m ² /m ² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 26. IcC = indice derivante da crediti compensativi IcC = 0,05 m ² /m ²
	Indice di copertura massimo (Sc/SF)	IC	60%
	Indice di permeabilità fondiaria (Sd/SF)	IPT	15%
	Altezza massima	H max	13 m
	Distanza da fabbricati	Df	10 m
	Distanza dalle strade	Ds	10 m
	Distanza dai confini	Dc	5 m
	Indice di superficie verde	ISv	50%
	Indice di densità arborea	Da	alberi di I grandezza: 1/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 2/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di II grandezza: Da = 2/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 3/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di III grandezza: Da = 3/200 m ² Sv; - in alternativa alberi di IV grandezza: Da = 4/200 m ² Sv; - in alternativa arbusti: Da = 5/200 m ² Sv. - Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m ² 400, almeno la metà degli esemplari impiantati dovrà essere costituita da alberi.
Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al T-pr- Tessuto della produzione			

