



Comune di Arluno
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



PGT

VARIANTE GENERALE 2025
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE

DdP – Documento di Piano

/Versione 1.1 / Maggio 2026/

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _ del _____

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. _ del _____





Comune di Arluno

Piano di Governo del Territorio 2025

Schede degli ambiti di rigenerazione

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 BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

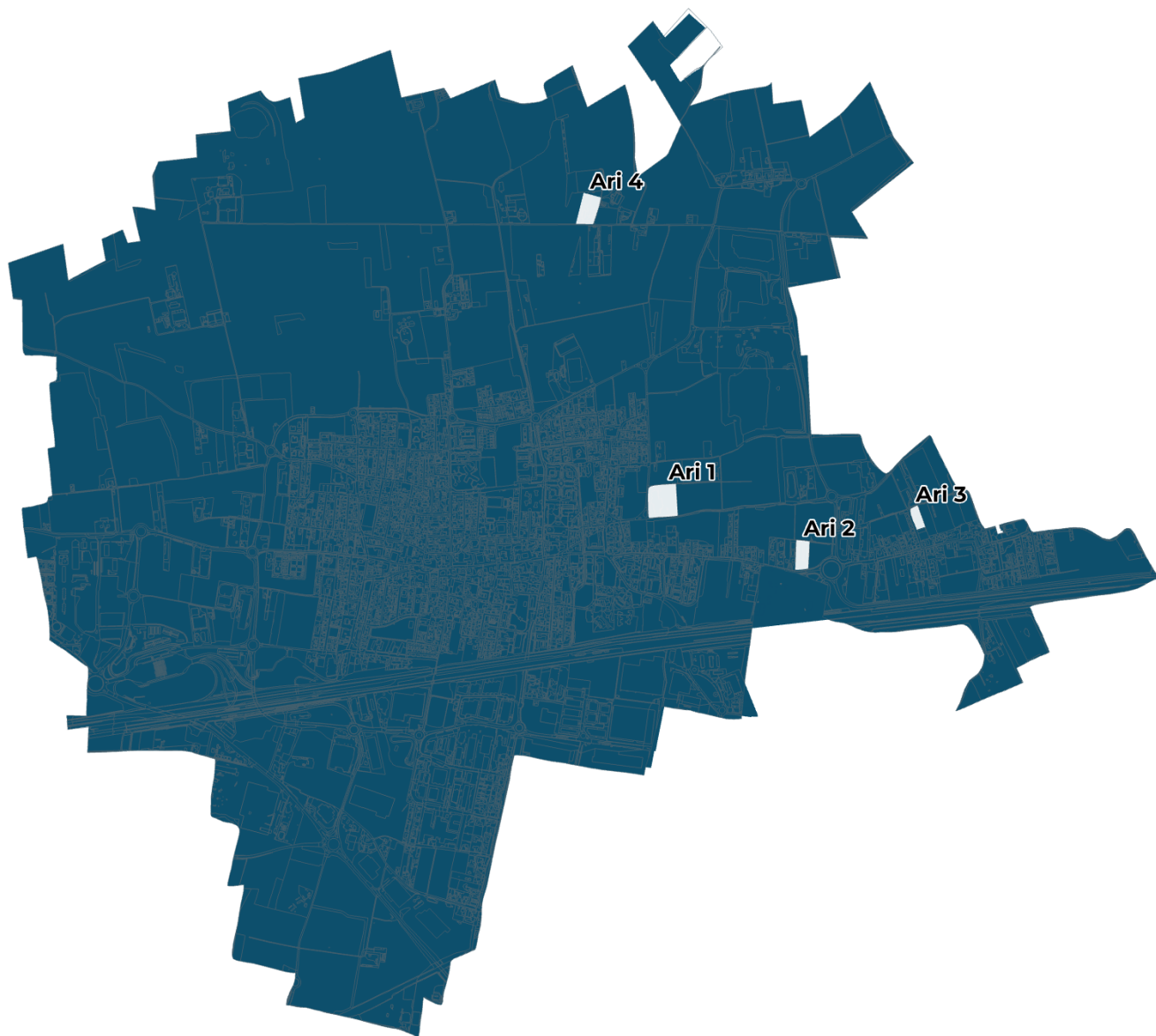
Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it



ARI 01 - Ex Fonderia

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA:



Figura 1 -Ortofoto

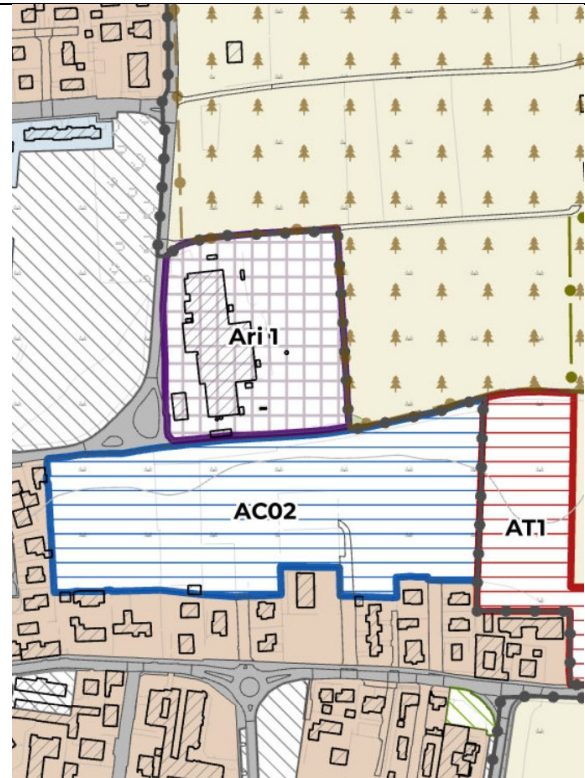


Figura 2 - Estratto DP – previsioni di piano

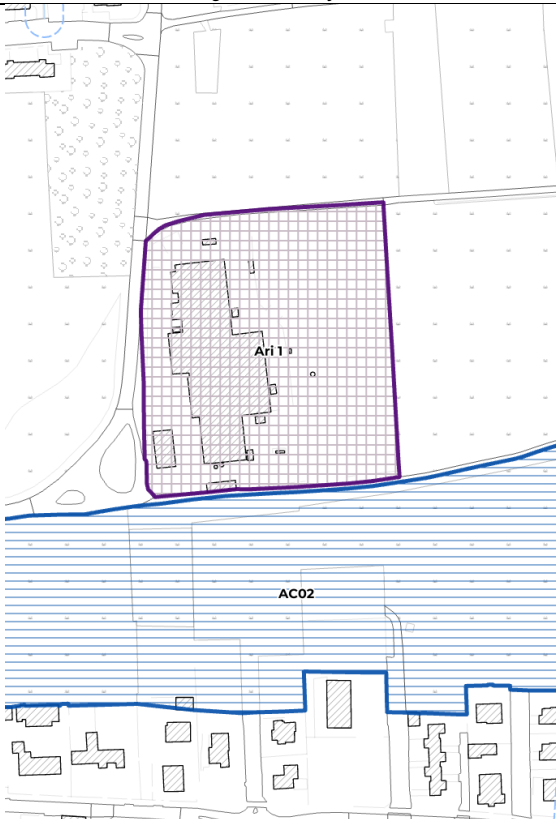


Figura 3 – Vincoli amministrativi

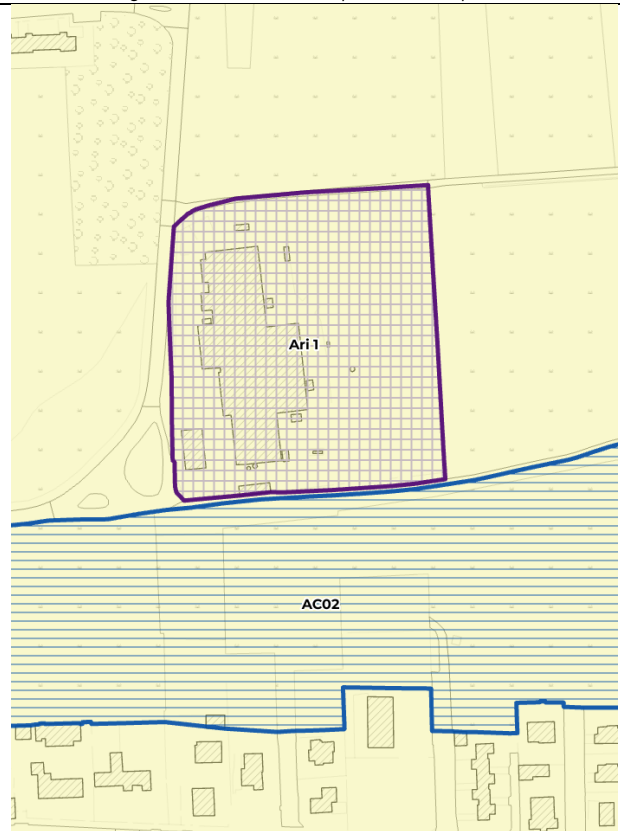



Figura 4 – Fattibilità geologica

<p>COLLOCAZIONE:</p>	<p>Via Mazzali</p>	<p>L'area si trova nella porzione a est dell'abitato di Arluno. Si tratta degli edifici dell'ex fonderia L'area, dismessa da decenni, riversa in avanzato stato di degrado.</p>
<p>MODALITÀ DI INTERVENTO:</p>	<p>Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.</p>	
<p>DESTINAZIONI D'USO:</p>	<p>Destinazioni ammesse: Residenziale, Terziaria, Turistico Ricettiva</p> <p>Utilizzi non ammessi: -</p>	
<p>OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:</p>	<p>I progetti dovranno 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>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>Dovrà in ogni caso perseguirsi la riduzione della superficie impermeabile. La superficie minima da deimpermeabilizzare è pari a 200mq.</p>	
<p>SCHEMA ATTUATIVO:</p>	 <p>The image is an aerial photograph of a rural area. A central plot is highlighted with a yellow diagonal hatched pattern and labeled 'Ari 1'. This plot is surrounded by a green diagonal hatched pattern, which is labeled 'FASCE DI MITIGAZIONE' (mitigation strips). A line points to the boundary of the plot, labeled 'SUPERFICIE FONDIARIA' (land surface). In the bottom right corner of the image, there is a scale indicator '1:2.000'.</p>	
<p>DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI:</p>	<p>De definire in fase attuativa convenzionale.</p>	



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:	Dotazione territoriale minima	DT	Residenza: 18 m ² /ab Terziaria: 50% SL Turistico Ricettiva: 50% SL Commerciale: 100% SL
	Superficie Territoriale	ST	19.099 m ²
	Indice di edificabilità territoriale minimo (Slp/ST)	IT min	0,41 mq/mq
	Indice di edificabilità territoriale massimo (Slp/ST)	IT max	0,55 mq/mq
			IT max = IT + lprA lprA = indice di premialità ambientale lprA(massimo) = 0,14 m ² /m ² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 26.
	Indice premiale per la Rigenerazione	lpr (rig)	Massimo (+ 20%) ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 25
	Indice di copertura massimo (Sc/ST)	IC	50%
	Indice di permeabilità territoriale (Sd/ST)	IPT	40%
	Altezza massima	H max	10,5 m
	Distanza da fabbricati	Df	10 m
	Distanza dalle strade	Ds	7 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 Tde - Tessuto della densificazione			



ARI 02

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA:



Figura 5 -Ortofoto

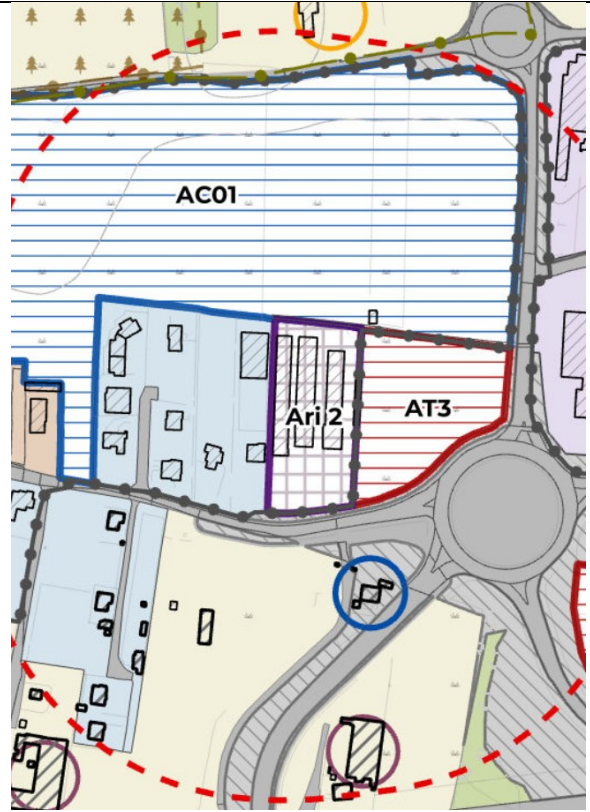


Figura 6 - Estratto DP - previsioni di piano

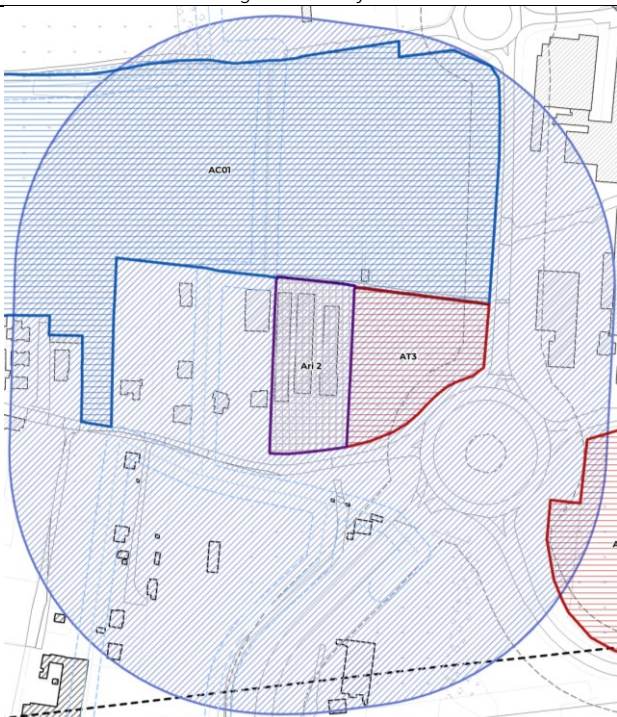


Figura 7 - Vincoli amministrativi

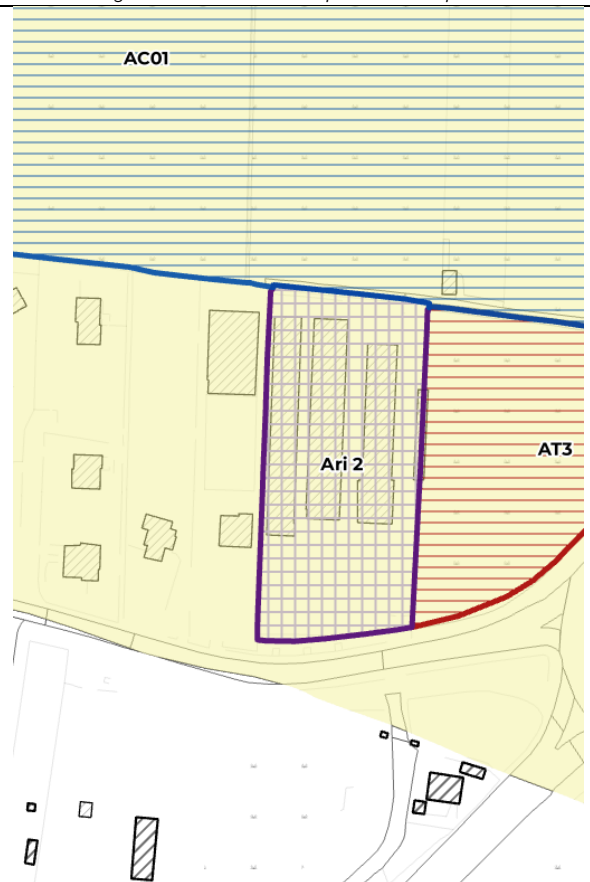



Figura 8 - Fattibilità geologica

<p>COLLOCAZIONE:</p>	<p>Via Filippo Turati</p>	<p>L'area si trova nella porzione a est dell'abitato di Arluno in prossimità della rotatoria sull'intersezione tra Sp14, Sp214 e Sp 229var.</p>
<p>MODALITÀ DI INTERVENTO:</p>	<p>Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.</p>	
<p>DESTINAZIONI D'USO:</p>	<p>Destinazioni ammesse: Residenziale, Terziaria, Turistico Ricettiva</p> <p>Utilizzi non ammessi: -</p>	
<p>OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:</p>	<p>I progetti dovranno garantire una coerente integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto 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 prevista una viabilità interna condivisa con l'ambito di trasformazione AT3</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>Dovrà in ogni caso perseguirsi la riduzione della superficie impermeabile. La superficie minima da deimpermeabilizzare è pari a 200mq.</p>	
<p>SCHEMA ATTUATIVO:</p>		
<p>DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI:</p>	<p>De definire in fase attuativa convenzionale.</p>	



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:	Dotazione territoriale minima	DT	Residenza: 18 m ² /ab Terziaria: 50% SL Turistico Ricettiva: 50% SL Commerciale: 100% SL
	Superficie Territoriale	ST	7.864 m ²
	Indice di edificabilità territoriale minimo (Slp/ST)	IT min	0,41 mq/mq
	Indice di edificabilità territoriale massimo (Slp/ST)	IT max	0,55 mq/mq
			IT max = IT + IprA IprA = indice di premialità ambientale IprA(massimo) = 0,14 m ² /m ² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 26.
	Indice premiale per la Rigenerazione	Ipr (rig)	Massimo (+ 20%) ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 25
	Indice di copertura massimo (Sc/ST)	IC	50%
	Indice di permeabilità territoriale (Sd/ST)	IPT	40%
	Altezza massima	H max	10,5 m
	Distanza da fabbricati	Df	10 m
	Distanza dalle strade	Ds	7 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 i impiantati dovrà essere costituita da alberi.	

Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tde - Tessuto della densificazione

ARI 03

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA:



Figura 9 - Ortofoto

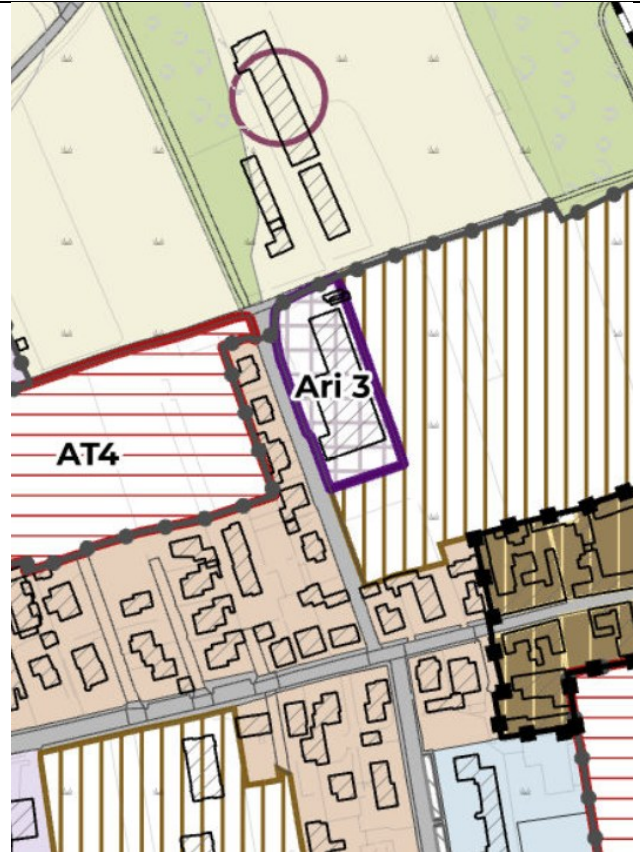


Figura 10 - Estratto DP – previsioni di piano



Figura 11 – Vincoli amministrativi

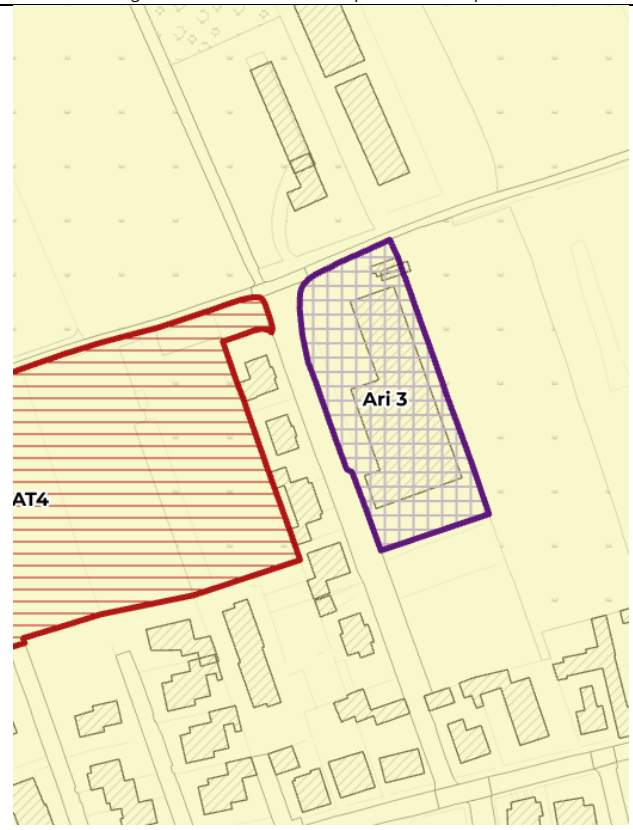



Figura 12 – Fattibilità geologica

COLLOCAZIONE:	Via Francesco Baracca Via Don Giovanni Bosco	L'area si trova nella porzione a nord della frazione di Rogorotto.
MODALITÀ DI INTERVENTO:	Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.	
DESTINAZIONI D'USO:	Destinazioni ammesse: Residenziale, Terziaria, Turistico Ricettiva Utilizzi non ammessi: -	
OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:	<p>I progetti dovranno garantire una coerente integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto agricolo circostante.</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>Dovrà in ogni caso perseguirsi la riduzione della superficie impermeabile. La superficie minima da deimpermeabilizzare è pari a 200mq.</p>	
SCHEMA ATTUATIVO:		
DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI:	De definire in fase attuativa convenzionale.	



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:	Dotazione territoriale minima	DT	Residenza: 18 m ² /ab Terziaria: 50% SL Turistico Ricettiva: 50% SL Commerciale: 100% SL
	Superficie Territoriale	ST	4.332 m ²
	Indice di edificabilità territoriale minimo (Slp/ST)	IT min	0,41 mq/mq
	Indice di edificabilità territoriale massimo (Slp/ST)	IT max	0,55 mq/mq
			IT max = IT + lprA lprA = indice di premialità ambientale lprA(massimo) = 0,09 m ² /m ² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 26.
	Indice premiale per la Rigenerazione	lpr (rig)	Massimo (+ 20%) ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 25
	Indice di copertura massimo (Sc/ST)	IC	50%
	Indice di permeabilità territoriale (Sd/ST)	IPT	40%
	Altezza massima	H max	10,5 m
	Distanza da fabbricati	Df	10 m
	Distanza dalle strade	Ds	7 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 i impiantati dovrà essere costituita da alberi.	
Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tde - Tessuto della densificazione			



ARI 04

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA:

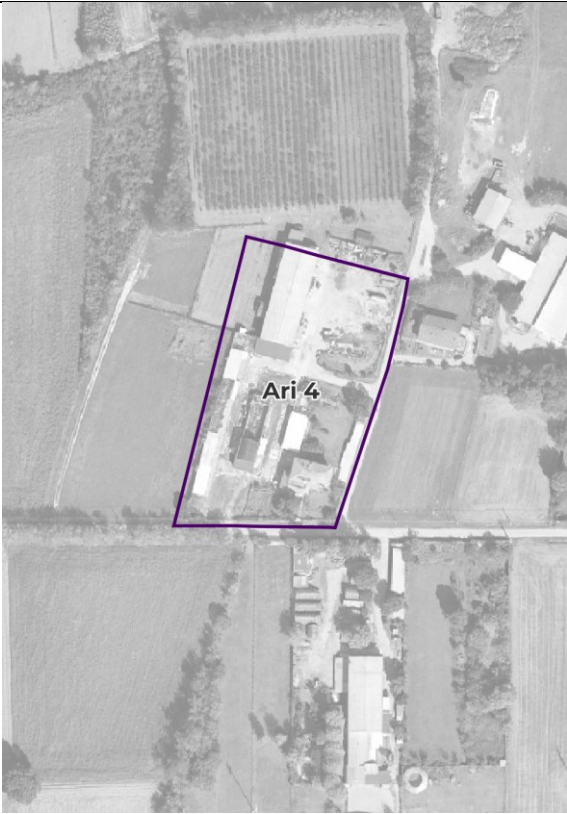


Figura 13 - Ortofoto

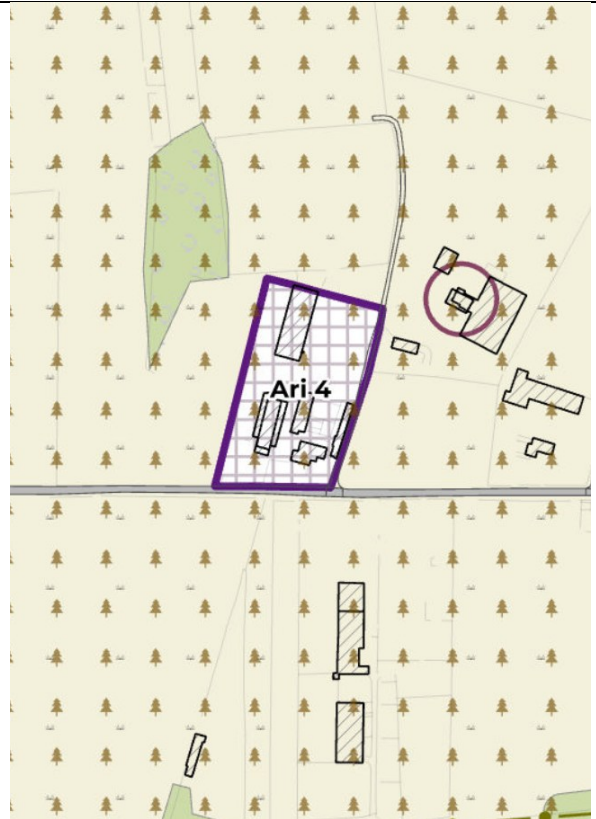


Figura 14 - Estratto DP – previsioni di piano

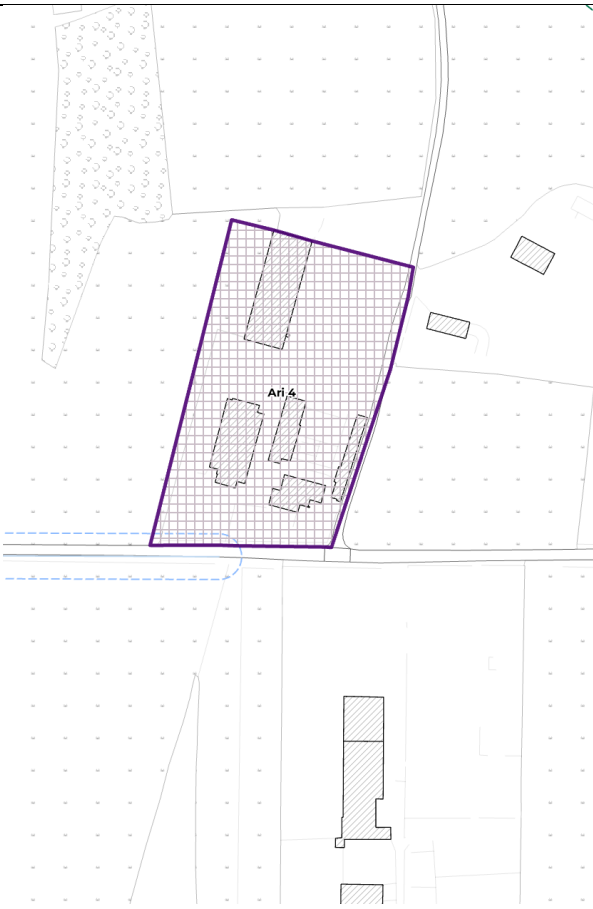


Figura 15 – Vincoli amministrativi

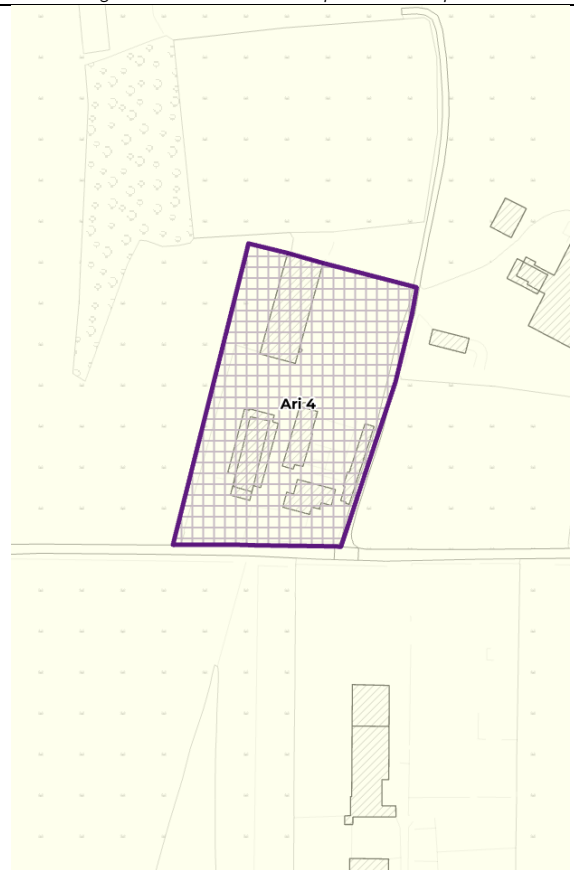



Figura 16 – Fattibilità geologica

<p>COLLOCAZIONE:</p>	<p>Strada del Signù</p>	<p>L'area si trova all'interno dell'aera agricola a nord dell'abitato di Arluno.</p>
<p>MODALITÀ DI INTERVENTO:</p>	<p>Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.</p>	
<p>DESTINAZIONI D'USO:</p>	<p>Destinazioni ammesse: Residenziale</p> <p>Utilizzi non ammessi: -</p>	
<p>OBIETTIVI E INDIRIZZI PROGETTUALI:</p>	<p>La porzione nord del comparto dovrà essere mantenuta a destinazione agricola.</p> <p>Nella porzione sud è previsto il dispiegamento del volume. nella superficie territoriale su cui si determinano gli indici non è compresa l'area da mantenere alla destinazione agricola.</p> <p>I progetti dovranno garantire una coerente integrazione paesaggistica e ambientale con il contesto agricolo circostante, prevedendo l'inserimento di filari alberati costituiti da essenze tipiche del paesaggio rurale locale, quali pioppo cipressino, gelsi e specie affini. 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>	
<p>SCHEMA ATTUATIVO:</p>		
<p>DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZI:</p>	<p>De definire in fase attuativa convenzionale.</p>	
	<p>Dotazione territoriale minima</p>	<p>DT Residenza: 18 m²/ab</p>

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI:			Altri utilizzi: 50% SL
	Superficie Territoriale	ST	6 980 m ²
	Indice di edificabilità territoriale minimo (Slp/ST)	IT min	0,19 mq/mq
	Indice di edificabilità territoriale massimo (Slp/ST)	IT max	0,25 mq/mq IT max = IT + lprA lprA = indice di premialità ambientale lprA(massimo) = 0,06 m ² /m ² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 26.
	Indice premiale per la Rigenerazione	lpr (rig)	Massimo (+ 20%) ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 25
	Indice di copertura massimo (Sc/ST)	IC	50%
	Indice di permeabilità territoriale (Sd/ST)	IPT	50%
	Altezza massima	H max	10,5 m
	Distanza da fabbricati	Df	10 m
	Distanza dalle strade	Ds	7 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 impiantati dovrà essere costituita da alberi.
Per altri indici e parametri non espressamente indicati si fa riferimento al Tdi - Tessuto della diffusione			



NORMA COMUNE

1. Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, con attenzione agli aspetti di natura sovracomunale, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 "Legge per il Governo del Territorio". Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, costituisce il Piano di Governo del Territorio.
2. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, di cui al c. 1, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Metropolitano (PTM) nonché degli ulteriori piani di settore che hanno effetti sulla pianificazione comunale.
3. Il Documento di Piano indica la Sensibilità del paesaggio per i diversi ambiti del territorio comunale, secondo quanto disciplinato dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/11045 s.m.i.. La classe di sensibilità indicata è assunta quale riferimento in sede di esame paesistico dei progetti.
4. La viabilità di Piano Attuativo o di collegamento tra il Piano Attuativo e la rete esistente si aggiunge alle DT a carico degli interventi; per viabilità si intendono le corsie stradali, i marciapiedi, e il verde di arredo delle banchine e delle scarpate.
5. Lo schema viabilistico previsto per gli ambiti dovrà garantire una rete stradale di comparto organizzata in modo da integrarsi con la viabilità esistente, favorendo una circolazione fluida, continua ed evitando la formazione di strade a fondo cieco.
6. Almeno il 50% della dotazione territoriale (DT) deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico in loco, e verrà stabilita in sede di convenzionamento ed attuazione del Piano Attuativo, tenendo conto del contesto insediativo specifico.
7. E' ammessa la monetizzazione della DT.
8. Lo schema attuativo riportato nelle schede è indicativo e potrà essere ridefinito in fase convenzionale senza che ciò determini variante al PGT.
9. Il Documento di piano si compone dei seguenti elaborati
 - Relazione illustrativa Parte 1 – Quadro programmatico
 - Relazione illustrativa Parte 2 – Progetto di Piano
 - Schede ambiti di trasformazione
 - Schede ambiti di rigenerazione
 - Elaborato Tecnico RIR
 - Inquadramento territoriale
 - Inquadramento urbanistico e territoriale: Piano Territoriale Regionale. Beni paesaggistici e valore naturalistico dei suoli
 - Inquadramento - PTM.: Agricoltura
 - Inquadramento - PTM.: Paesaggio
 - Inquadramento - PTM.: Rete Verde Metropolitana
 - Rete Ecologica Regionale e Metropolitana
 - Infrastrutture della mobilità esistente e di progetto
 - Carta dei vincoli ambientali e sovraordinati
 - Piano di Indirizzo Forestale
 - Carta dei vincoli amministrativi
 - Uso del suolo DUSAF
 - Analisi delle mappe catastali storiche
 - Individuazione delle soglie storiche
 - Carta delle altezze e delle densità edilizie
 - Carta condivisa del paesaggio
 - Carta delle sensibilità paesaggistiche
 - Tavola delle Previsioni dei PGT vigenti
 - Stato di attuazione del PGT vigente

- Individuazione delle istanze pervenute
- Tavola delle Previsioni di Piano
- Carta della Rete Ecologica Comunale
- Carta della Verde Comunale
- Coerenza delle previsioni con la fattibilità geologica
- Coerenza delle previsioni con gli Ambiti Agricoli del PTM
- Coerenza delle previsioni con le Reti Ecologiche e aree protette
- Coerenza delle previsioni con il PIF
- Bilancio Ecologico del Suolo – Bilancio quantitativo
- Bilancio Ecologico del Suolo – Bilancio qualitativo
- Verifica dell'applicazione della riduzione del consumo di suolo ex art. 18 delle NdA del PTM
- Carta del Consumo di suolo 2014
- Carta del Consumo di suolo 2025

10. Le modalità attuative previste dalle schede del Documento di Piano vengono definite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;

11. Per quanto riguarda le aree di Rigenerazione (Ari) Le norme relative alle definizioni di indici e parametri ed alle destinazioni d'uso, valide per gli interventi urbanistici ed edilizi previsti dal Documento di Piano, sono quelle previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che recepisce e declina alla scala locale il quadro delle definizioni uniformi;

12. In coerenza con quanto indicato nell'art 20 del PTM in linea generale nelle aree di rigenerazione dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- a. incrementare l'estensione delle superfici permeabili, e creare superfici a verde o comunque permeabili che interrompano la continuità delle superfici pavimentate dei parcheggi e degli spazi di manovra dei mezzi;
- b. rispettare le disposizioni sull'invarianza idraulica di cui al regolamento regionale n.7/2017 e smi, e dare priorità, dove tecnicamente fattibile, a opere di ritenzione che adoperino soluzioni progettuali naturali integrate con la rete verde e con la rete ecologica;
- c. realizzare soluzioni di tipo duale per la raccolta delle acque e prevedere il riuso delle acque meteoriche accumulate per funzioni compatibili;
- d. privilegiare interventi multifunzionali, dotati di spazi pubblici e a verde organicamente raccordati con l'intorno urbano e territoriale;
- e. adottare le misure di contenimento energetico previste dalle normative regionali e dare priorità all'utilizzo di pannelli solari e fotovoltaici sulle coperture piane di grandi dimensioni;
- f. adottare soluzioni progettuali che contribuiscano al contenimento delle isole di calore;
- g. sviluppare percorsi ciclabili e pedonali protetti raccordati e integrati con la rete cittadina, per il collegamento con le scuole, le fermate del trasporto pubblico, le zone commerciali e gli altri servizi di interesse generale;
- h. recuperare gli edifici e i manufatti industriali di interesse storico e architettonico.

