

COMPLESSO IMMOBILIARE  
VIALE BRENTA - VIA DON G. BOSCO  
M I L A N O



**AREA DI INTERESSE**

L'**Area di Interesse** fa parte di un isolato, nel Comune di Milano, dislocato su Viale Brenta angolo Via Don G. Bosco e collegato al centro della città dall'asse stradale costituito dai due viali: Corso Lodi e Corso di Porta Romana.

Gli accessi all'area sono a poco più di 100 m dalla Stazione Metro *Brenta* (linea gialla) a 5 fermate dalla stazione *Duomo* e 9 fermate dalla Stazione Milano Centrale.

A poco meno di 500 m a nord, si estende l'area *ex Scalo Ferroviario Porta Romana* oggetto di un ambizioso progetto di recupero, per il quale è stato di recente presentato il Masterplan.

Il nuovo intervento ridefinirà tutta l'area con una disponibilità per un totale di circa 10.000 persone.

Il quadrante sud-ovest del progetto è dedicato agli spazi legati all'evento dei Giochi Olimpici Invernali Milano - Cortina 2026; quest'area ospiterà atleti provenienti da tutto il mondo e, a fine manifestazione, il Villaggio Olimpico sarà convertito da Coima Sgr in Student Housing (circa 1.000 posti letto) utilizzabili anche da altre categorie professionali al di fuori del periodo accademico.

In soli 4 mesi, come previsto nel cronoprogramma, il Villaggio Olimpico sarà trasformato in un ecosistema di abitazioni studentesche, residenze, spazi co-working, servizi privati di interesse pubblico e spazi pubblici e attrarrà giovani, imprenditori, micro aziende che potranno socializzare, sperimentare e condividere esperienze. Tutta l'area sarà gestita attraverso una piattaforma digitale, funzionale al monitoraggio delle performance degli edifici e al coinvolgimento della comunità, con previsione della realizzazione del digital twin.

Lo sviluppo di funzioni miste e servizi accessori renderà più vivo il quartiere; programmi ricreativi e culturali consentiranno l'attivazione di comunità e la creazione di una [nuova centralità per Milano](#) anche in partnership pubblico-privato.



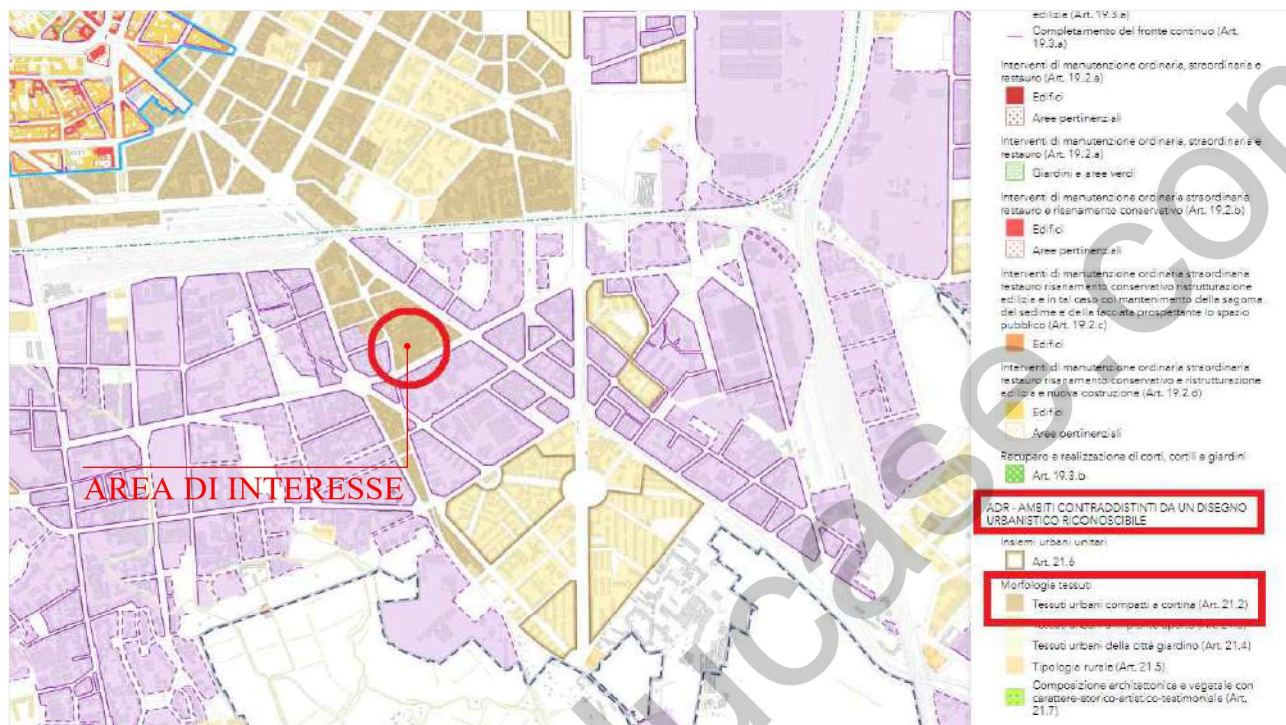
AREA DI INTERESSE



## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Milano 2030 - PGT Vigente (Piano di Governo del Territorio)

PR - Piano delle Regole



PR - Tavola R03 Indicazioni morfologiche

ADR - Ambiti contraddistinti da un Disegno urbano Riconoscibile (Art.20 e 21 delle NTA)

Tessuti urbani compatti a cortina (Art. 21.2 delle NTA)

Nelle pagine seguenti sono riportati gli Art.20 e 21 delle NTA - Norme Tecniche di Attuazione del PGT che definiscono la normativa urbanistica afferente all'**Area di Interesse** con riferimento alla Tavola R03 sopra illustrata.

E' inoltre riportato l'Art. 8 delle NTA che disciplina le **destinazioni d'uso e loro mutamenti** e dal quale si evince che in tutto il TUC - Tessuto Urbano Consolidato di Milano, le funzioni sono liberamente insediabili .....

spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

4. Per gli interventi e relative varianti di cui al comma 2 è consentito:

- a. per tutti gli immobili con prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, di procedere con qualsiasi tipologia di intervento consentita dalle disposizioni della legislazione vigente, in caso di approvazione del progetto da parte dell'ente preposto;
- b. per gli immobili senza prescrizione di tutela diretta (artt. 10 e 11) o indiretta (artt. 45, 46, 47) ai sensi del D.Lgs 42 del 22.01.2004, di procedere con diversa tipologia di intervento rispetto a quelle previste per l'immobile in oggetto, previa presentazione di idonea documentazione storico-documentale che evidenzi il rapporto tra le prescrizioni indicate al comma 2 lettere a., b., c. e la nuova tipologia di intervento proposta, valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

5. E' ammessa una diversa attuazione delle previsioni stabilite al comma 3 lett. a. e b. relativa alle soluzioni planovolumetriche secondo le disposizioni del Titolo I delle presenti norme, previa presentazione di idonea relazione che evidenzi le motivazioni in ambito architettonico-tipologico-morfologico della richiesta di discostamento, valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipo-morfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

## CAPO V - AMBITI CONTRADDISTINTI DA UN DISEGNO URBANO RICONOSCIBILE

### art. 20 Definizione

1. Gli Ambiti contraddistinti da un Disegno Urbano Riconoscibile (ADR) sono le parti di città dove sussiste l'unitarietà morfologica dei diversi tessuti e il consolidato rapporto tra spazi privati e pubblici.
2. All'interno degli ADR sono individuati:
  - a. Tessuti urbani compatti a cortina;
  - b. Tessuti urbani a impianto aperto;
  - c. Tessuti urbani della città giardino;
  - d. Tipologia rurale;
  - e. Insiemi urbani unitari;
  - f. Composizione architettonica e vegetale con carattere-storico-artistico-testimoniale.
3. L'obiettivo in questi ambiti è di regolare gli interventi di trasformazione di aree, nella maggior parte edificate, che presentano caratteristiche insediative e naturalistiche omogenee.

### art. 21 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina i tessuti indicati all'art. 20 comma 2, dettando le regole applicabili ai medesimi.
2. Nei Tessuti urbani compatti a cortina, gli interventi edilizi diretti seguono le seguenti indicazioni:
  - a. la costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza

esistente; è data facoltà di superamento dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;

- b.** all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;
  - c.** in presenza di frontespizi ciechi l'edificazione deve essere in aderenza, salva la dimostrazione di impossibilità.
  - d.** all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.
- 3.** Nei Tessuti urbani a impianto aperto gli interventi edilizi diretti mantengono gli allineamenti in rapporto alle edificazioni preesistenti sullo spazio pubblico.
  - 4.** Nei Tessuti urbani della città giardino gli interventi edilizi diretti:
    - a.** mantengono i caratteri morfologici del tessuto: tipologie edilizie, allineamenti, numero dei piani dell'eventuale edificio preesistente, oggetto dell'intervento.
  - 5.** Nella Tipologia rurale gli interventi edilizi:
    - a.** sono diretti al mantenimento delle caratteristiche originarie e tipologiche dell'edificio;
    - b.** possono utilizzare non oltre il volume fisico esistente, anche in eccedenza dell'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo previa sottoscrizione di atto d'obbligo relativamente al mantenimento degli aspetti morfologici propri del tessuto, facendo ricorso a diritti edificatori perequati, con il mantenimento delle caratteristiche originarie dell'edificio;
    - c.** sono ammessi altresì interventi atti alla ricostruzione di parti del manufatto non più recuperabili, previa idonea documentazione relativa al riconoscimento della consistenza e delle caratteristiche tipologiche originarie;
    - d.** sono altresì ammessi interventi di ampliamento generati dal diverso calcolo della SL esistente entro l'involucro, come previsto nei precedenti commi, derivanti dall'applicazione di normative per l'efficientamento energetico;
    - e.** non sono ammessi interventi di nuova costruzione in casi non previsti dalle precedenti lettere b., c. e d.;
    - f.** gli interventi di cui ai punti a., b. e c. devono essere corredati di atto d'obbligo, previo parere della commissione per il paesaggio;
    - g.** gli interventi di cui al punto d. devono essere attuati con Permesso di Costruire Convenzionato, previo parere della commissione per il paesaggio.

Per ambiti compresi nel del Parco Agricolo Sud, ove le previsioni del Parco facciano riferimento agli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, si applicano le norme contenute nel presente articolo.

- 6.** Negli Insiemi urbani unitari gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di nuova costruzione sono ammessi secondo le modalità previste dal precedente art. 13 e comunque non possono essere realizzati mediante modalità diretta non convenzionata in quanto gli aspetti tipologici-morfologici-planivolumetrici costituiscono oggetto di convenzionamento. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, diversamente da quanto disciplinato dal precedente art. 13, sono subordinati alla predisposizione di un piano o programma attuativo esteso all'intero perimetro dell'insieme urbano unitario.
- 7.** Nella composizione architettonica e vegetale con carattere-storico artistico-testimoniale sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e restauro volti alla conservazione e al ripristino dei caratteri scenografici e ambientali, desumibili dagli elementi di disegno e di arredo del verde e delle alberature.
- 8.** In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dai precedenti commi, ad esclusione del comma 2 lett. b., comma 5 e comma 7, resta salva la facoltà di procedere previa presentazione di idonea relazione che evidenzi le motivazioni architettoniche-tipologiche-morfologiche della richiesta di discostamento valutata preventivamente positivamente dalla commissione per il paesaggio.

L'ammissibilità della richiesta di discostamento sarà verificata dai competenti uffici della Amministrazione comunale in base a tale relazione che dovrà contenere almeno un'analisi tipomorfologica del contesto, un'analisi degli aspetti architettonici intrinseci dell'eventuale manufatto architettonico oggetto di modifica, delle relazioni architettoniche che il nuovo intervento genererebbe con il manufatto su cui interviene o comunque con il contesto di riferimento.

E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.

- 9.** Superficie coperta (SCOP):
  - a.**  $SCOP \leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
  - b.**  $SCOP \leq 60\%$  della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.

10. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela

## CAPO VI - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

### art. 22 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

### art. 23 Disciplina

1. La Tav. R.03 del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni, rappresentate nella Tav. R.03:
  - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'Involucro Limite (IL). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina raggiungibile in eccedenza dell'indice di edificabilità territoriale massimo previsto mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 11 e quote di Edilizia Residenziale Sociale;
  - b. arretramento di almeno 3 m della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. L'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde, opportunamente piantumata e preferibilmente di uso pubblico. Tale ultima indicazione è prescrittiva per gli interventi soggetti a convenzionamento.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. In caso di diversa attuazione delle previsioni stabilite dal precedente comma 2, resta salva la facoltà di procedere previo parere preventivo positivo della commissione per il paesaggio.  
E' fatto salvo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme.
5. Superficie Coperta (SCOP):
  - a. SCOP  $\leq$  esistente negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, eventualmente aumentabile fino ad un massimo del 60% della superficie fondiaria, se l'esistente dovesse essere inferiore;
  - b. SCOP  $\leq$  60% della superficie fondiaria, negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica.
6. Gli interventi previsti in tale articolo che interessano immobili sottoposti a tutela paesaggistica con apposito provvedimento, i cui ambiti sono rappresentati graficamente nella Tav. R.06, dovranno recepire i criteri e gli indirizzi presenti nelle relative disposizioni di tutela.
7. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in tutti gli interventi edilizi, la realizzazione e la modifica di spazi sottotetto è consentita unicamente con altezze interne inferiori, in ogni punto, a m 1,80.

- d. i diritti relativi alle fattispecie di cui all'art. 50 comma 11 e all'art. 8 comma 3 punto 4 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.
8. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è pubblico e consultabile da chiunque faccia domanda.
9. Il certificato urbanistico è emesso integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal certificato urbanistico. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità del medesimo Registro.
10. In aree di proprietà comunale è possibile il trasferimento, totale o parziale, di diritti edificatori, da pertinenza diretta o indiretta anche in eccedenza all'Indice di edificabilità Territoriale (IT) massimo. L'area da cui è stata effettuata la traslazione dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori.
11. Ambiti oggetto di Rigenerazione:
- a. negli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento di diritti edificatori pari all'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta secondo le seguenti modalità:
    - i. in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito il trasferimento da pertinenza indiretta a pertinenza diretta, così come disciplinato nel presente articolo;
    - ii. in tutti gli ambiti oggetto di Rigenerazione è consentito generare e trasferire diritti edificatori da pertinenza diretta a pertinenza diretta ed è anche possibile, ad eccezione degli ambiti di Rigenerazione ambientale, riceverli;
    - iii. negli ambiti di Rigenerazione ambientale non è consentito ricevere diritti edificatori provenienti da pertinenze dirette.
  - b. l'area da cui è stato effettuato il trasferimento dei diritti edificatori dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati trasferiti i diritti edificatori;
  - c. l'area, asservita volumetricamente, di proprietà privata, dovrà essere bonificata e, se libera, dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata; la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario. Previa istruttoria e valutazione tecnica degli uffici competenti per tali aree potrà essere prevista la cessione o l'asservimento all'uso pubblico, con specifica convenzione registrata e trascritta; anche in questo caso dovrà essere garantita la conservazione delle dotazioni arboree o sistemata a verde, opportunamente forestata e la manutenzione sarà a carico del soggetto proprietario per un periodo massimo di 5 anni;
  - d. in sede di istruttoria l'Amministrazione valuterà se l'area libera possa assolvere in tutto o in parte il fabbisogno di dotazione di servizi generato;
  - e. in caso di lotto inedito, verificato il lotto funzionale, dette aree possono trasferire una volumetria, anche parziale, fino a un Indice di edificabilità Territoriale di 0,35 mq/mq;
  - g. la disciplina del presente comma si applica anche agli ambiti relativi ai Magazzini Raccordati e a tutti i fornicci dei rilevati ferroviari.

## art. 8 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Nel TUC, le funzioni urbane sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito, fatto salvo quanto disposto all'art. 16 comma 2 per le funzioni accessorie delle GFU. Sono fatte salve le limitazioni all'insediamento su siti contaminati come da normativa vigente. Sono altresì fatti salvi tutti i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti. Per i servizi commerciali si rinvia anche alle disposizioni del Titolo III.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie è sempre ammesso e determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto indicato all'art. 11 delle Norme di attuazione del PdS e all'art. 33 delle Norme di attuazione del PdR.
3. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo III.

Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate per obiettivi di qualità meno

restrittivi rispetto al nuovo uso, dovrà essere avviato, in conformità con quanto previsto dalla normativa, un nuovo procedimento di bonifica volto al raggiungimento o alla verifica di obiettivi di qualità coerenti con il nuovo uso.

Non sono ammessi dal presente PGT i mutamenti di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli.

Alle modifiche di destinazioni d'uso si applica altresì la disposizione dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

4. Nel Tessuto Urbano Consolidato in caso di mutamento di destinazione d'uso di un immobile è consentito il recupero integrale della SL esistente, fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 11 comma 3 lett. b..
5. Nel Tessuto Urbano Consolidato, ferma restando la disciplina specifica prevista per gli ambiti oggetto di Rigenerazione, per interventi interessanti una SL superiore a 10.000 mq con modifica di destinazione d'uso e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40% della SL per Edilizia Residenziale Sociale (massimo 50% art. 9 comma 2 lett. a. e minimo 50% art. 9 comma 2 lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 dell'art. 9 delle presenti norme.

La percentuale di cui sopra è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.

I 10.000 mq di SL sono da calcolarsi non considerando eventuali frazionamenti operati successivamente alla data di adozione della presente variante al PGT.

## art. 9 Edilizia Residenziale Sociale

1. Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.
2. Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di un Indice di edificabilità Territoriale (IT) mq/mq, da considerarsi SL fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo, che si articola in:
  - a. una percentuale pari a massimo 20% dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo con libertà di scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
  - b. una percentuale pari a minimo 20% dell'Indice di edificabilità Territoriale massimo con libertà di scelta tra edilizia in locazione come, a titolo esemplificativo, a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato, residenze convenzionate per studenti universitari, ritenendo per tale fattispecie essenziale la previsione di servizi condivisi.  
La convenzione definirà il termine di durata delle relative locazioni che non potrà essere inferiore ad anni 30 o comunque ai sensi della normativa vigente.  
La convenzione indicherà le modalità e i termini di rinnovo o svincolo della locazione e il relativo indennizzo;
  - c. la possibilità, in assenza di finanziamento pubblico, di prevedere oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP;
  - d. l'obbligo, in presenza di finanziamento pubblico preventivamente indicato, di realizzare, oltre all'indice massimo, un indice pari almeno a 0,05 mq/mq da destinare a edilizia ERP.
3. All'interno di ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità di cui all'art. 17 è permesso il superamento dell'indice di edificabilità massimo purché siano utilizzati gli interventi di cui alla lettera b. e/o servizi abitativi pubblici. Detta realizzazione non determina fabbisogno di servizi.
4. Nel Tessuto Urbano Consolidato, per interventi di nuova costruzione che interessino una ST complessiva superiore a 10.000 mq e che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 40% della SL per Edilizia Residenziale Sociale (massimo 50% art. 9 comma 2 lett. a. e minimo 50% art. 9 comma 2 lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 del presente articolo.  
La percentuale di cui sopra è da computarsi solo alla parte relativa alla funzione residenziale insediata.  
I 10.000 mq di ST sono da calcolarsi non considerando eventuali frazionamenti operati successivamente alla data di adozione della presente variante al PGT e non considerando eventuali realizzazioni per parti.
5. Gli interventi di cui al presente articolo possono essere realizzati direttamente dai soggetti privati:
  - a. su aree cedute gratuitamente al Comune all'interno delle dotazioni urbanistiche obbligatorie per una quota fino al 20% della ST complessiva dell'intervento, anche mediante l'assegnazione in diritto di superficie;
  - b. su porzione della superficie territoriale complessiva dell'intervento, senza obbligo di cessione ma con gestione