

# **Variante Generale 2023 Piano di Governo del Territorio Comune di Settimo Milanese**

## **Documento di Piano Relazione Illustrativa**

**Variante di PGT adottata con D.C.C. n. 38 del 27/06/2023**

**Variante di PGT approvata con D.C.C. n. 11 del 27/02/2024**

**Aprile 2024**



**Comune di Settimo Milanese**  
Città Metropolitana di Milano

**Sindaco**

Sara Santagostino Pretina

**Progettista**

Mariasilvia Agresta con  
Maddalena Leanza, Christian Novak, Tiziana Ronchi, Davide Simoni  
Collaboratori: Martina Antonietti, Andrea Arzeton

**In coordinamento con:**

Valutazione Ambientale Strategica | Guglielmo Caretti  
Componente geologica | Geoinvest s.r.l. | Davide Roverselli, Andrea Dadomo





## **Indice**

### **Premessa**

#### ***Introduzione. Settimo tra presente e futuro. Un nuovo progetto di città.***

a. L'ascolto della città e le passeggiate cittadine .....	9
b. Linee di indirizzo per la rigenerazione urbana e strategie per il nuovo PGT .....	15
c. Gli obiettivi della Variante 2023 .....	17

## **PRIMA PARTE | CONOSCERE SETTIMO**

<b>01. Il campo territoriale .....</b>	<b>19</b>
1.1 Anatomia dei luoghi .....	21
1.2 Il sistema di accessibilità .....	25

### **BOX 1 | Mobilità e trasporto e trasporto pubblico .....**

1.3 Una città in rete .....	33
1.4 Spazi aperti agricoli, rete verde e blu dei fontanili e sistemi di rilevanza paesaggistica .....	37
1.5 La rete della mobilità lenta .....	41

### **BOX 2 | La nuova rete metropolitana di mobilità sostenibile “CAMBIO” .....**

<b>02. Settimo e i suoi abitanti .....</b>	<b>45</b>
2.1 La popolazione residente .....	45
2.2 Andamento demografico .....	47
2.3 Dinamiche della popolazione residente .....	48
2.4 Domande di abitare e forme di offerta nei territori del Rhodense .....	54
2.5 Patrimoni abitativi e prospettive territoriali per l'abitare. Punti di attenzione per le politiche .....	64

<b>03. Lavorare a Settimo .....</b>	<b>73</b>
3.1 Un forte impulso alla terziarizzazione .....	74
3.2 Vocazioni economiche e differenze locali .....	77

<b>04. Piani e progetti di scala sovracomunale .....</b>	<b>85</b>
--	-----------

4.1 PTR - Piano territoriale regionale .....	85
4.2 Integrazione del PTR 2017 ai sensi della LR 31/2014 .....	90
4.3 La pianificazione del Territorio Metropolitano .....	93

<b>BOX 3   L'agenda di lavoro per il Nord-Ovest: campo della conoscenza e dell'innovazione .....</b>	<b>97</b>
--	-----------

<b>BOX 4   UPA e cambiamento climatico - Strumenti ricognitivi e orientamenti ...</b>	<b>109</b>
---	------------

4.4 PTC Parco Agricolo Sud .....	114
----------------------------------	-----

<b>BOX 5   Previsioni di Piano dei Comuni contermini .....</b>	<b>120</b>
--	------------

## **SECONDA PARTE | RIPENSARE LA CITTA'**

<b>05. La città abitata e la città del lavoro .....</b>	<b>127</b>
---	------------

5.1 Gli usi del suolo di Settimo .....	127
--	-----

5.2 Ambienti dell'abitare. Dalla lettura del territorio al progetto di paesaggio .....	132
--	-----

5.3 Forme del presente: i principi insediativi della città di Settimo .....	143
---	-----

5.4 Strategie di rigenerazione per Settimo: modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi .....	161
--	-----

## **06. La campagna e gli spazi aperti agricoli di Settimo Milanese**

6.1 Le stanze agricole di Settimo .....	167
---	-----

6.2 Strategie per la campagna di Settimo e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi .....	171
---	-----

## **07. La città sostenibile e resiliente: una nuova ecologia urbana .....**

7.1 Un rinnovato contesto normativo e pianificatorio .....	173
--	-----

7.2 Strategie per la nuova Rete Ecologica Multifunzionale di Settimo e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi .....	189
---	-----

## **8. La città dei servizi .....**

8.1 Il parco della Giretta e il sistema dei servizi pubblici. Risorse, opportunità e criticità per Settimo .....	195
--	-----

8.2 Dotazioni esistenti e stato di attuazione del Piano dei Servizi 2010 .....	207
--	-----

8.3 Strategie per la città pubblica e modifiche per il Piano dei Servizi .....	208
--	-----

<b>BOX 6   Il sistema della viabilità di Settimo e il progetto della tangenzialina a ovest della città .....</b>	<b>210</b>
--	------------

<b>BOX 7   Attrezzature religiose .....</b>	<b>212</b>
---	------------

## **TERZA PARTE | Progettare Settimo**

<b>9. Il PGT 2010 e varianti: cantieri, attese e offerta residua .....</b>	<b>217</b>
9.1 Meccanismi e esiti del PGT vigente .....	217
9.2 Stato di attuazione del PGT e residuo di Piano .....	219
9.3 Superfici urbanizzate e urbanizzabili del PGT 2010 .....	225
<b>10. Determinazione del consumo di suolo .....</b>	<b>227</b>
10.1 Criteri per l'attuazione della soglia regionale di riduzione di consumo di suolo....	227
10.2 Determinazione della soglia comunale di consumo di suolo a Settimo .....	230
<b>11. Obiettivi e indirizzi strategici: quadro d'insieme .....</b>	<b>241</b>
11.1 Disegno d'insieme e sintesi delle strategie generali .....	241
11.2 Progetti strategici del Documento di Piano .....	247
11.3 Il nuovo Piano dei Servizi. Sintesi delle azioni di progetto .....	248
<b>12. Sostenibilità dello sviluppo e previsioni insediative .....</b>	<b>249</b>
12.1 Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Recupero .....	249
12.2 Il dimensionamento del nuovo PGT 2023 .....	253



## **Premessa**

*La Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) è il documento urbanistico in cui si inquadra e disciplina il territorio su cui insiste la città di Settimo Milanese, lo si analizza nei pregi e nei difetti, se ne studiano i limiti e le potenzialità e si definisce la strategia di sviluppo urbano.*

*L'ultimo Piano è stato approvato nel 2009 (vigente dal 2010). In attesa dell'approvazione dei Piani di area vasta, Regione Lombardia ha - di anno in anno - permesso la proroga del Documento di Piano, documento che definisce l'assetto e le linee di indirizzo strategico del PGT. Nel 2021 Città Metropolitana ha chiuso l'iter di approvazione per il proprio piano territoriale, in recepimento in particolare degli indirizzi e dei criteri regionali per il "non consumo di suolo" e noi - l'anno scorso - abbiamo avviato la procedura per l'aggiornamento e l'approvazione della nuova Variante generale al PGT. Un iter volutamente partecipato partito con assemblee specifiche coi portatori di interesse (agricoltori, imprenditori e commercianti, specialisti del settore, associazioni sportive e culturali del territorio), portato avanti con tre "passeggiate cittadine" nella quali camminando in gruppo siamo andati a vedere i diversi ambiti così come pensati nel 2009 e le trasformazioni intercorse e avviato la discussione con quattro commissioni patrimonio, ambiente e territorio: commissioni preliminari e con il semplice obiettivo di condividere la bozza del documento.*

*Il Piano urbanistico terrà conto delle normative che in questi ultimi 15 anni sono intervenute in ambito di programmazione e sviluppo urbano, in ambito di tutela del paesaggio, di stop al consumo di suolo, di riqualificazione e rigenerazione urbana.*

*La Variante al PGT resta un documento di importanza fondamentale perché delinea le tutele "attive" del territorio e lo sviluppo urbano nei prossimi anni. Costringe a immaginare la Settimo di domani e a spingere lo sguardo in un orizzonte temporale distante e in un tempo, il nostro, così veloce nei mutamenti che ci porta a dover riflettere attentamente e assumerci responsabilità importanti per oggi ma soprattutto per il domani.*

*Abbiamo adeguato le potenzialità del territorio a dinamiche di mobilità ancora complesse e di stretto respiro. La nostra città si sviluppa da nord a sud in una fascia urbanizzata stretta tra il sistema autostradale e il Parco Agricolo Sud Milano. Se da un lato queste barriere ci separano dalla città di Milano, dall'altro aprono una terrazza su una porzione di territorio che ancora valorizza le attività del settore*

*primario (allevamento e agricoltura) e ci permette di godere di un ampio patrimonio di verde agricolo, innervato da una fitta rete di fontanili, tipici della pianura irrigua lombarda. Quest'ultimo accompagnandosi al parco urbano (che si sviluppa lungo tutta la dorsale della città) e al Bosco della Giretta, ci permette ancora oggi di essere uno tra i Comuni con più metri quadrati di verde a cittadino.*

*Questo documento vuole tutelare le nostre peculiarità territoriali: siamo una piccola cittadina alle porte del capoluogo lombardo. Lo sviluppo urbano deve restare a sistema e calibrarsi con la rete di servizi che la nostra città offre e con lo sviluppo di Milano e dei comuni a noi confinanti. Dobbiamo tutelare il suolo ancora vergine e riqualificare aree che per diversi motivi sono rimaste indietro: aree industriali, quartieri residenziali. La variante al PGT deve garantire alla città un'alta qualità dei luoghi dell'abitare. Dai più piccoli ai più grandi. Spazi aperti e spazi definiti in un impegno delle Amministrazioni che deve prolungarsi negli anni affinché le nostre istanze non finiscano nel fondo dei cassetti ma vengano analizzate e, possibilmente soddisfatte. Lo sviluppo urbano dovrebbe infatti potersi confrontare sia con Milano che con Regione Lombardia in un confronto dinamico e concreto rispetto a due temi che i comuni come il nostro da soli non possono affrontare (sia per strumenti tecnici ed economici, sia per competenze normative e impossibilità di legiferare): le politiche ambientali e le connessioni con e del trasporto pubblico locale.*

*Abitano oggi a Settimo Milanese poco più di ventimila persone; il tessuto industriale si è modificato ma è sempre rimasto vivo; il comparto di Castelletto è diventato un punto nevralgico di datacenters che ha spronato il pubblico e il privato a confrontarsi su come progettare aree destinate allo sviluppo digitale e tecnologico oramai elemento fondamentale nella vita di tutti e tutto.*

*Abbiamo assistito a tante trasformazioni e siamo consapevoli della velocità con la quale potrebbero proporsi di nuove ma abbiamo anche conservato il patrimonio d'origine di Settimo Milanese. Pensando al futuro più lontano credo che questo documento sia davvero il punto di partenza da cui ripartire per passare alle nuove generazioni uno strumento capace di garantire sviluppo ordinato, decoroso, aperto alle novità ma anche disposto a conservare quella qualità territoriale così importante per la crescita di una comunità di donne e uomini attenti ai valori fondanti della vita e alle sue potenzialità.*

*Il Sindaco*

*Sara Pretina Santagostino*





# Introduzione.

## Settimo tra presente e futuro.

### Un nuovo progetto di città.

#### a. L'ascolto della città e le passeggiate cittadine

L'approccio utilizzato dall'Amministrazione Comunale per la nuova Variante Generale al Piano di Governo del Territorio di Settimo prevede la partecipazione attiva dei cittadini, reso possibile grazie a tre diverse forme di ascolto.

La prima è la più tradizionale e riguarda l'**analisi delle istanze** che i cittadini hanno presentato all'avvio del procedimento di Variante, che dà la possibilità di presentare suggerimenti, richieste e proposte da chi ne abbia interesse. In tutto sono circa **11 le istanze pervenute** di cui l'80% riguardano richieste di cambi di destinazioni d'uso, una per la modifica dei vincoli, ed infine una di carattere generale riguardanti gli Ambiti di Trasformazione.

Il secondo momento di ascolto è avvenuto attraverso diversi **tavoli tematici** organizzati tra febbraio e maggio 2022. In questi sei incontri sono state organizzate delle assemblee pubbliche con diversi attori del territorio come associazioni, operatori economici, professionisti locali, Amministrazioni contermini e Città Metropolitana.

La terza forma di ascolto è la più innovativa e ha previsto **tre passeggiate cittadine** nei diversi quartieri che compongono il Comune di Settimo Milanese. Lo scopo è di creare un'esperienza attiva che permetta di raccontare le dinamiche in atto e gli spazi tramite il coinvolgimento di chi questi spazi li abita ovvero i cittadini che insieme al confronto diretto con l'Amministrazione e i progettisti crea un processo per immaginare nuove possibilità di sviluppo del territorio.

Durante la prima uscita è stata fatta una passeggiata nel quartiere di Vighignolo e in seguito a Seguro e Villaggio Cavour il 26 febbraio 2022, una seconda uscita è stata invece effettuata il 2 marzo 2022 nel quartiere di Settimo centro. Queste hanno permesso di far emergere un elenco di temi



Vighignolo \_ 26 marzo 2022



Settimo centro \_ 2 aprile 2022

e questioni (localizzate nelle mappe seguenti) che sono state raggruppate e riassunte in tre transetti territoriali in cui il Comune di Settimo Milanese è stato suddiviso.

Il primo partendo da nord, riguarda l'area tra il quartiere di Vighignolo e Settimo Milanese nord, specificatamente la fascia lungo la EX SS11, dove si sono riscontrati il maggior numero di temi e richieste, soprattutto relativi ai temi della mobilità sostenibile e della viabilità. Sono state sollevate diverse criticità legate al traffico della EX SS11, ovvero tra via Panzeri e via Gramsci, e le ricadute sulla qualità di vivibilità del luogo nonostante le numerose attività commerciali presenti. Vengono dunque richiesti degli interventi che disincentivino il passaggio su questa strada soprattutto ai mezzi pesanti, data l'impossibilità di istituire una zona a traffico limitato. Tra le idee proposte c'è anche la richiesta di sostituire l'incrocio semaforico di via Gramsci con Via Turati/di Vittorio con una rotonda. Dal punto di vista della mobilità sono state inoltrate molte richieste riguardanti il miglioramento generale della sicurezza della rete ciclabile comunale e l'implementazione dei collegamenti con la città di Milano e la fermata M5 San Siro. L'ostacolo maggiore è lo svincolo della A50 che risulta pericoloso per il transito di pedoni e ciclisti e il cui superamento garantirebbe invece un facile accesso alla parte ovest di Milano. Sono pervenute anche alcune richieste per potenziare l'asse ciclabile verso Rho/Pero e tutto il nord-ovest.

Un altro tema rilevante riguarda il potenziamento della fruizione delle aree verdi e delle aree agricole migliorandone la multifunzionalità attraverso, ad esempio, la riqualificazione delle strade vicinali e la creazione di percorsi segnalati in modo da garantirne la fruibilità. L'intento è di potenziare il patrimonio agricolo sia dal punto di vista produttivo, salvaguardando le produzioni agricole locali, che dal punto di vista paesaggistico, valorizzando la rete dei fontanili tipiche del territorio agricolo irriguo di quest'area e di tutto il Parco Agricolo Sud. Una politica efficace è quella di disincentivare il consumo di nuovo suolo, soprattutto su terreni non ancora edificati come



Primo transetto territoriale



richiesto, oltre che dalle normative vigenti, da più cittadini, in aggiunta alla revisione degli Ambiti di Trasformazione non ancora attuati ereditati dal precedente PGT.

Per quanto riguarda la città di Settimo, si evidenzia la mancanza di un vero e proprio centro dovuto anche alla conformazione policentrica e allo 'sviluppo cumulativo' del Comune stesso. Dall'altra parte uno dei criteri di revisione del PGT è la rigenerazione, la quale richiede un'indagine di approfondimento sul dismesso del Comune e incentivi la riqualificazione della città esistente, ma anche norme per incentivare a far rimanere sul territorio le attività economiche locali. Il secondo criterio riguarda la volontà di riqualificare il patrimonio pubblico e migliorarne la qualità energetica. Tra i suggerimenti pervenuti, emerge la richiesta di riqualificare la vecchia Parrocchiale di S. G. Battista e il campo da calcio oratoriale. Infine, è stata avanzata una richiesta per rivalutare l'ambito paesaggistico del cimitero di Vighignolo.

Il secondo transetto territoriale prende in considerazione l'area centrale, lungo via Reiss Romoli che fa da elemento di congiunzione tra Settimo Milanese centro e il quartiere di Seguro a sud e l'area di Castelletto a ovest. Riguardo ai temi sulla mobilità sostenibile e la viabilità, sono stati evidenziati problemi di collegamento pubblico tra il centro sportivo di Castelletto e il centro urbano di Settimo Milanese e Milano. Infatti, i collegamenti ciclabili sono stati definiti insufficienti a coprire la domanda di trasporto soprattutto nelle fasce serali ed è stato richiesto di aprire un tavolo di discussione insieme al Comune di Milano per potenziare il servizio di trasporto pubblico. Un nuovo collegamento ciclabile è invece stato proposto tra Castelletto e Monzoro, oltre a nuovi arredi urbani e alberature stradali che rendano la ciclabile tra Seguro e Settimo più confortevole. La proposta di nuove alberature stradali è stata espressa anche per via Giovanni di Vittorio e più a nord lungo via della Libertà, via Gramsci e via Turati. Un importante elemento che caratterizza questa parte del Comune è la



Secondo transetto territoriale



presenza di rilevanti Ambiti di Trasformazione. Nell'area di Castelletto, le previsioni del PGT vigente sono tutte in corso di attuazione, e sono legate alla creazione di un'area ad alto contenuto tecnologico (AT 7A e AT 7B) connessa alla costruzione di nuovi Data Center e all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione E che ha funzioni prevalentemente sportive. Le associazioni già insediate nell'area richiedono la possibilità di ampliare le strutture esistenti in modo da consolidare il futuro sportivo di Castelletto. Nel tessuto consolidato invece si trovano gli ambiti di Corte Boschetti (AT 3) e di Cascina Bergamina (AT 4) considerati importanti nuclei storici tradizionali che devono essere conservati e riqualificati dato che in questo momento risultano abbandonati e/o sottoutilizzati. Per quanto riguarda l'ambito di Cascina Bergamina, viene richiesto che gli interventi di edilizia convenzionata previsti nell'area adiacente alla cascina siano il più possibile armonizzati con quest'ultima.

Infine, si richiede di ripensare alcuni dei luoghi della 'città pubblica' ad esempio potenziando Palazzo Granaio come luogo di aggregazione e la riqualificazione di Piazza di incontro dei Popoli che attualmente rappresenta invece un luogo di degrado e vandalismo.

Nel terzo e ultimo ambito territoriale le questioni più rilevanti sono legate soprattutto alla mobilità e all'uso del suolo. La principale proposta legata alla mobilità riguarda l'allargamento e la messa in sicurezza del nodo di ingresso al Comune di Settimo Milanese di via IV Novembre proveniente dal Comune di Milano tramite via Seguro, in quanto la carreggiata ha una sezione ridotta e pericolosa per i pedoni e ciclisti a causa della mancanza sia del marciapiede che della pista ciclabile. Sempre per via IV Novembre all'altezza dei giardini pubblici, è stata richiesta la creazione di nuovi passaggi pedonali per facilitare l'attraversamento di chi usufruisce di tali spazi. Infine, è stata avanzata la richiesta di creare un nuovo asse ciclabile sicuro che colleghi la parte meridionale del Comune di Settimo Milanese a Milano, più precisamente alla fermata M5 San Siro, passando per il quartiere di Quinto Romano.



Terzo transetto territoriale



*Parco pubblico di Vighignolo*



*Via Barni*



*Via Di Vittorio \_Piazza pubblica sopraelevata*



*Via per Vighignolo*

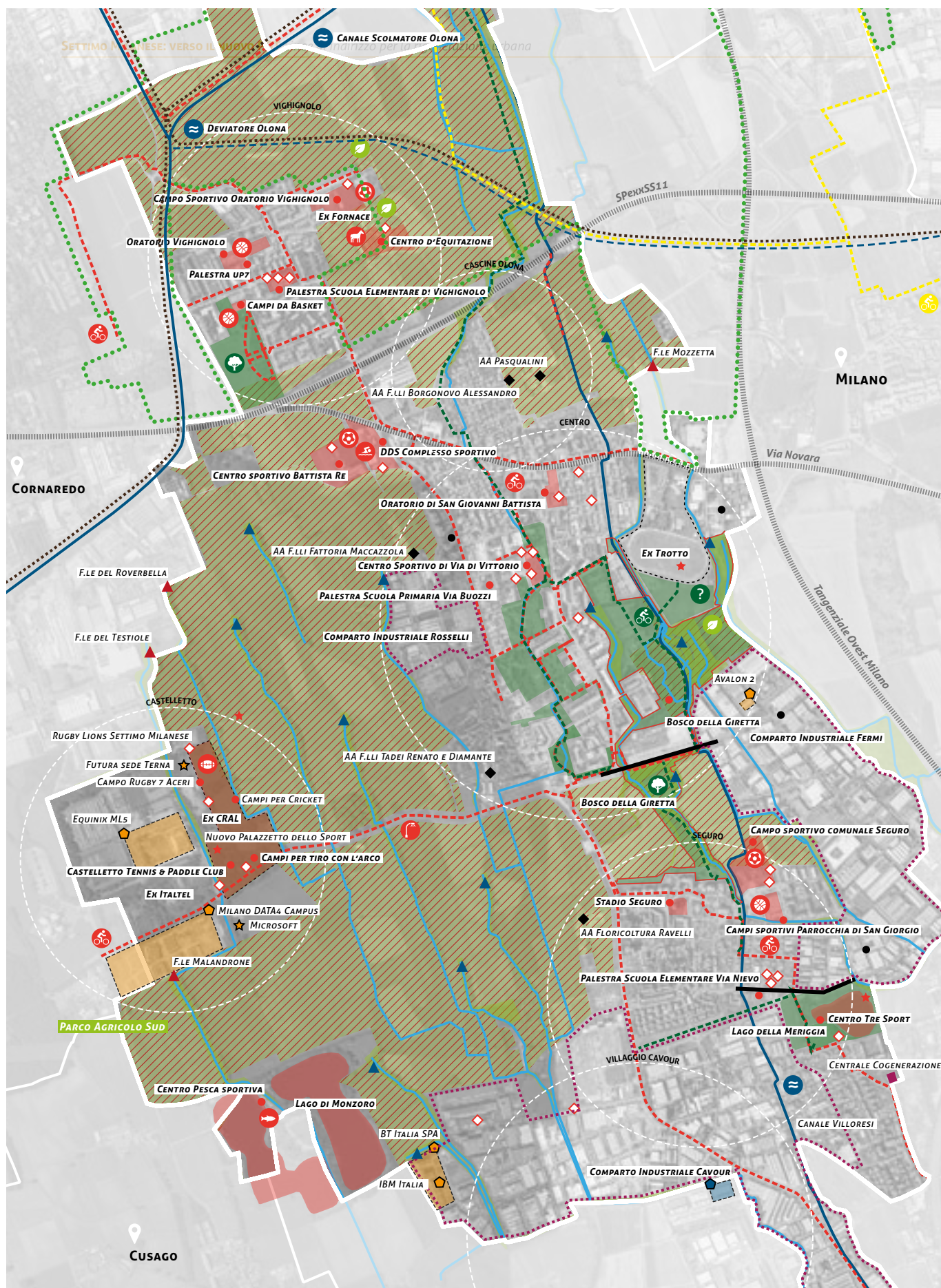


*Percorso adiacente al Parco Meriggia*



*Via Gramsci angolo via Di Vittorio*





Fonte: Studio K-City 2021 | Sovrapposizione delle mappature



## PAESAGGIO

### FONTANILI

- ▲ FONTANILI ATTIVI
- ▲ FONTANILI INATTIVI
- AREE DI PERTINENZA
- CORSI D'ACQUA

### AGRICOLTURA

- AREE AGRICOLE
- ◆ AZIENDE AGRICOLE

### CONNESSIONI LENTE

- PERCORSI CICLO PEDONALI
- PERCORSI CICLABILI DI INTERESSE REGIONALE
- SPINA VERDE BLU
- ITINERARI PEDONALI
- PARCO AGRICOLO SUD

### CRITICITÀ

- INTERRUZIONE DELLA SPINA VERDE E BLU
- COMPARTI INDUSTRIALI CON SCARSA QUALITÀ SPAZIALE

### ALTRI ELEMENTI DI RILIEVO

- PROGETTO DI RIFORESTAZIONE
- ORTI URBANI
- AREE VERDI E PARCHI
- POSSIBILE AREA A SERVIZI
- CANALI
- PARCO DEI 5 COMUNI

## DIGITAL

- DATA CENTER A SETTIMO
- DATA CENTER IN ALTRI COMUNI
- ★ ALTRE PROGETTUALITÀ

## SPORT

- LUOGHI PER LO SPORT
- ◆ ASSOCIAZIONI SPORTIVE
- NEGOZI PER LO SPORT
- ★ NUOVE PROGETTUALITÀ
- CALCIO
- BASKET
- PESCA
- RUGBY
- EQUITAZIONE
- NUOTO

Per concludere, sono stati evidenziati usi conflittuali zone miste che comportano diverse criticità nel quotidiano. Per questo alcuni progettisti hanno richiesto la possibilità di definire degli incentivi per la riqualificazione di tali aree.

## b. Linee di indirizzo per la rigenerazione urbana e strategie per il nuovo PGT

Il Comune di Settimo Milanese dal 2017 ha avviato una collaborazione con il gruppo di lavoro di “K-City” per gestire i processi di trasformazione delle aree industriali e, più in generale, per definire linee guida strategiche per il governo del territorio.

**La rigenerazione urbana rappresenta un tema chiave del nuovo PGT e lo studio condotto ha cercato di definire un quadro di indirizzo strategico da usare come riferimento per impostare futuri progetti e politiche alla scala locale.**

Infatti, nel caso di Settimo Milanese le possibilità di nuovo consumo di suolo sono esaurite e non sono presenti comparti significativi di aree dismesse da riconvertire. Da qui la necessità di passare alla definizione di **strategie con cui valorizzare il potenziale locale e rafforzare le risorse e le qualità esistenti**. Da una prima lettura del territorio e dallo scambio con l'Amministrazione sono emersi tre temi che connotano Settimo Milanese, attorno ai quali sviluppare gli indirizzi per la rigenerazione urbana: il paesaggio, il digitale e lo sport.

Per quanto riguarda il **“Paesaggio”**, Settimo Milanese è connotata da un sistema di numerosi elementi dal grande valore paesistico come il sistema dei fontanili che caratterizza il paesaggio agricolo e rappresenta un importante presidio di biodiversità. La rete di percorsi ciclo-pedonali che percorrono il Comune potrebbe essere il volano per la riscoperta e la fruizione consapevole del territorio. L'agricoltura è un'attività rilevante per Settimo Milanese la cui salvaguardia è garantita dal Parco Agricolo Sud, inoltre, le aziende agricole presenti, in aggiunta alle attività di produzione e vendita, comprendono anche un'offerta didattica diventando quindi importanti risorse per promuovere il territorio. Infine, c'è il Bosco della Giretta situato nel cuore della città, al centro della Spina Verde e Blu di Settimo Milanese, che è dotato di elevate qualità ambientali ed è un importante luogo di aggregazione per gli abitanti diventando così la leva per promuovere stili di vita sani e all'aria aperta.

Il secondo tema rilevante è il **“Digitale”** dato che negli ultimi anni Settimo ha visto l'insediamento di cinque diversi Data Center localizzati a pochissimi chilometri dal centro della città. La presenza dei Data Center potrebbe costituire la base essenziale per lo **sviluppo in chiave tecnologica della città e sul tema della transizione digitale**, investendo nell'ottica delle smart cities e nella possibilità di avviare attività di formazione per l'innovazione tecnologica in chiave educativa.

L'ultimo tema è quello dello **“Sport”**. Sono numerose le aree e le promettenti realtà sportive locali che necessitano di un ampliamento e potenziamento delle dotazioni infrastrutturali a loro destinate. Le eccellenze sportive locali, quando ben valorizzate, possono infatti diventare attrattori nei confronti di bacini di utenza più ampi rispetto alla sola cittadinanza locale e diventare

motore di sviluppo economico.

Grazie alla lettura del territorio, al confronto con l'Amministrazione e degli attori del territorio, sono stati definiti 6 obiettivi strategici che, una volta messi in relazione con i tre temi prima elencati, hanno portato all'individuazione di 6 politiche prioritarie e 7 politiche trasversali, ovvero che coinvolgono più temi e diversi obiettivi strategici.

## 1 | Rafforzare le reti sociali locali accompagnando l'innovazione dei servizi sociali.

**(D1)** Questo obiettivo ha come scopo quello di accompagnare gli enti non solo alla transizione digitale in senso stretto, ma anche all'innovazione sociale e di attivazione della comunità attraverso l'utilizzo di nuovi strumenti digitali.

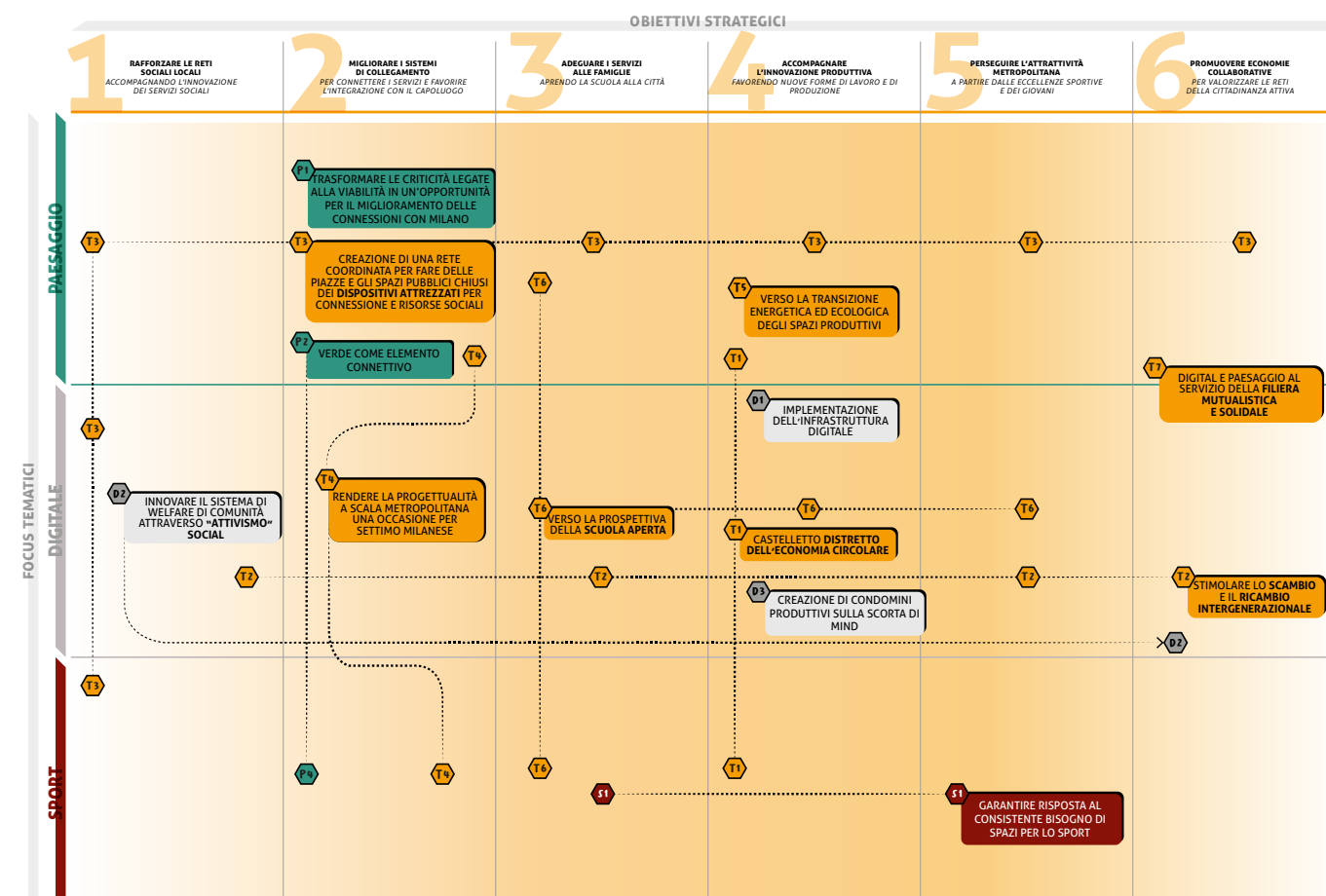
**(T7)** Innovare il servizio di welfare grazie al digitale al fine di creare un diverso rapporto tra servizi sociali e utenti.

## 2 | Migliorare i sistemi di collegamento per connettere i servizi e favorire l'integrazione con il capoluogo.

**(P1)** Settimo è connessa bene con i comuni circostanti, ma il punto di maggior criticità si trova sul confine con Milano. L'idea è di trasformare le criticità legate alla viabilità in un'opportunità.

**(P2)** Si riconosce l'importanza di usare il sistema del verde come elemento connettivo.

**(T3)** L'obiettivo prevede la creazione di una rete coordinata per fare delle piazze e degli spazi pubblici chiusi uno strumento di connessione delle diverse energie sociali presenti sul territorio.



Fonte: Studio K-City 2021 | Obiettivi e temi strategici

**(T4)** Rendere la progettualità a scala metropolitana un'occasione per Settimo Milanese.

### **3 | Adeguare i servizi alle famiglie aprendo la scuola alla città.**

**(T6)** L'obiettivo è di utilizzare le scuole come hub aperti per sviluppare una comunità educante territoriale.

### **4 | Accompagnare l'innovazione produttiva favorendo nuove forme di lavoro e di produzione.**

**(D1)** Nel prossimo futuro c'è la possibilità di ulteriore sviluppo della rete di connessioni digitali che interessa l'area di Settimo e rende questo tema estremamente rilevante per le politiche dell'Amministrazione.

**(D3)** Creazione di condomini produttivi sulla scorta di MIND.

**(T1)** Fare di Castelletto un distretto dell'economia circolare riutilizzando il calore prodotto dai data center per alimentare spazi pubblici e di interesse collettivo.

**(T5)** Incrementare gli investimenti in politiche che mirino alla trasformazione energetica, ambientale e digitale delle aree produttive.

### **5 | Perseguire l'attrattività metropolitana a partire dalle eccellenze sportive e dai giovani.**

**(S1)** Garantire risposta al consistente bisogno di spazi per lo sport nel tentativo di soddisfare le necessità della cittadinanza.

### **6 | Promuovere economie collaborative per valorizzare le reti della cittadinanza attiva.**

**(T2)** Stimolare lo scambio e il ricambio intergenerazionale nel mondo del volontariato, attraverso

la creazione di hub in cui co-esistano realtà in grado di attirare i target di giovani e anziani.

Infine, è stato creato un progetto pilota per l'area di Castelletto che potrebbe diventare un'occasione per la creazione di un sistema virtuoso in grado di valorizzare la presenza dei data center, la concentrazione dei centri sportivi esistenti, il collegamento dalle piste ciclo-pedonali verso il Centro di Settimo Milanese e implementare la fruizione del paesaggio.

## **c. Gli obiettivi della Variante 2023**

In linea con le strategie delineate per il nuovo Piano urbanistico, è inoltre necessario fare sintesi delle **condizioni emergenti** a cui il nuovo PGT deve riferirsi nel tratteggiare i nuovi elementi caratterizzanti la Variante Generale.

In particolare, si evidenziano:

- Nuovi adeguamenti normativi e programmatori.
- La nascita della Città Metropolitana e l'entrata in vigore del nuovo Piano Territoriale Metropolitan (PTM) (6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 40).
- L'istituzione dell'Area Omogenea «Milano e la Cintura Metropolitana».
- La crisi strutturale del modello di pianificazione basato sulla crescita edilizia.
- Le analisi delle dinamiche demografiche.
- Le analisi e la misura del dismesso per le aree del lavoro: un dato poco

significativo per Settimo.

- Il supporto che il nuovo PGT deve dare alle nuove vocazioni territoriali emergenti.
- La necessità di delineare un nuovo progetto di città pubblica e di rete ecologica comunale.

Inoltre, si evidenzia che **il metodo e l'approccio** perseguiti dal nuovo PGT riguardano i seguenti punti:

- Mantenere una visione territoriale ampia, di scala metropolitana.
- Elaborare un Piano orientato all'attivazione di politiche e di progetti concreti, da far maturare e crescere durante il processo di pianificazione.
- I criteri di revisione del PGT per costruire un progetto di comunità in cui la città, il territorio e il paesaggio siano considerati nel loro insieme un bene comune, sono:
  - sostenibilità
  - partecipazione
  - sovracomunalità
  - rigenerazione e valorizzazione
  - inclusione
  - innovazione
  - semplificazione

Dunque, rispetto a questo quadro di sintesi, sono **8 gli obiettivi guida definiti per la nuova Variante Generale al PGT 2023**:

1. Sviluppo sostenibile del territorio e consumo di suolo zero.
2. Ripensare le aree di trasformazione previste dall'attuale strumento urbanistico che per varie ragioni non hanno visto l'approvazione di progetti attuativi.
3. Tutelare le aree verdi e blu e le aree agricole dando centralità al paesaggio. Definire un progetto per la nuova Rete Ecologica Multifunzionale per Settimo.
4. Riuso e rigenerazione degli spazi dell'abitare e del lavoro attraverso la manutenzione e la riqualificazione della città esistente.
5. Riqualificazione degli ultimi nuclei storici di Settimo.
6. Potenziare e riqualificare la città dei servizi. Un nuovo progetto di città pubblica.
7. Implementare le soluzioni legate a una mobilità sostenibile per una città in rete, anche su scala sovracomunale.
8. Semplificazione normativa delle norme che hanno complicate procedure o creato incertezza applicativa.

# **PRIMA PARTE**

## **Conoscere Settimo**



# 01. Campo territoriale

## 1.1 Anatomia dei luoghi

Settimo Milanese sorge a nord ovest della città metropolitana di Milano. Il territorio comunale presenta un urbanizzato abbastanza compatto, definito da diverse infrastrutture. A nord si trova l'autostrada A4 Torino-Venezia e il canale Scolmatore del Nord Ovest, a est il confine è marcato dalla Tangenziale Ovest (A50). Inoltre, Settimo è attraversato dalla Padana Superiore (ex SS11) che divide la frazione di Vighignolo dal resto del Comune.

La parte ovest invece è caratterizzata da una corona di spazi aperti e ambiti agricoli di pregio dalla pianura irrigua del Parco Agricolo Sud Milano.

Da sempre il nord ovest della regione metropolitana milanese ha vissuto uno sviluppo lungo due direttrici differenti. Verso nord, l'asta del Sempione ha strutturato una vera e propria "città diffusa" e continua, che dai quartieri del Gallarate di Milano si estende pressoché fino a Varese. Verso ovest, la ex Statale 11, in direzione Novara, ha supportato uno sviluppo meno denso, quello del Magentino, in cui il territorio agricolo ancora oggi segna la distanza fra un comune e l'altro.

Dunque, Settimo Milanese si colloca nel "mezzo", tra i territori altamente urbanizzati del nord milanese e del Magentino.

Dall'immagine della figura del costruito, si delinea un urbanizzato continuo lungo l'asta storica del Sempione, tra Milano, Pero, Rho, verso nord, e un urbanizzato più nucleiforme lungo la Padana Superiore tra Settimo Milanese, Cornaredo, Bareggio.

Il territorio di Settimo si compone di diverse parti ben distinte: la parte centrale, ovvero il cuore della città, la frazione di Vighignolo a nord, la frazione di Seguro a sud del capoluogo comunale, la frazione di Villaggio Cavour a sud est, verso il quartiere di Baggio, e le due grandi placche produttive sud-sud-est, sviluppatasi lungo l'asse della tangenziale ovest. Dall'immagine, si nota come l'urbanizzato, mediamente compatto e diffuso in alcune zone, assuma quindi forma più nucleiforme, corrispondente alle



# Inquadramento territoriale



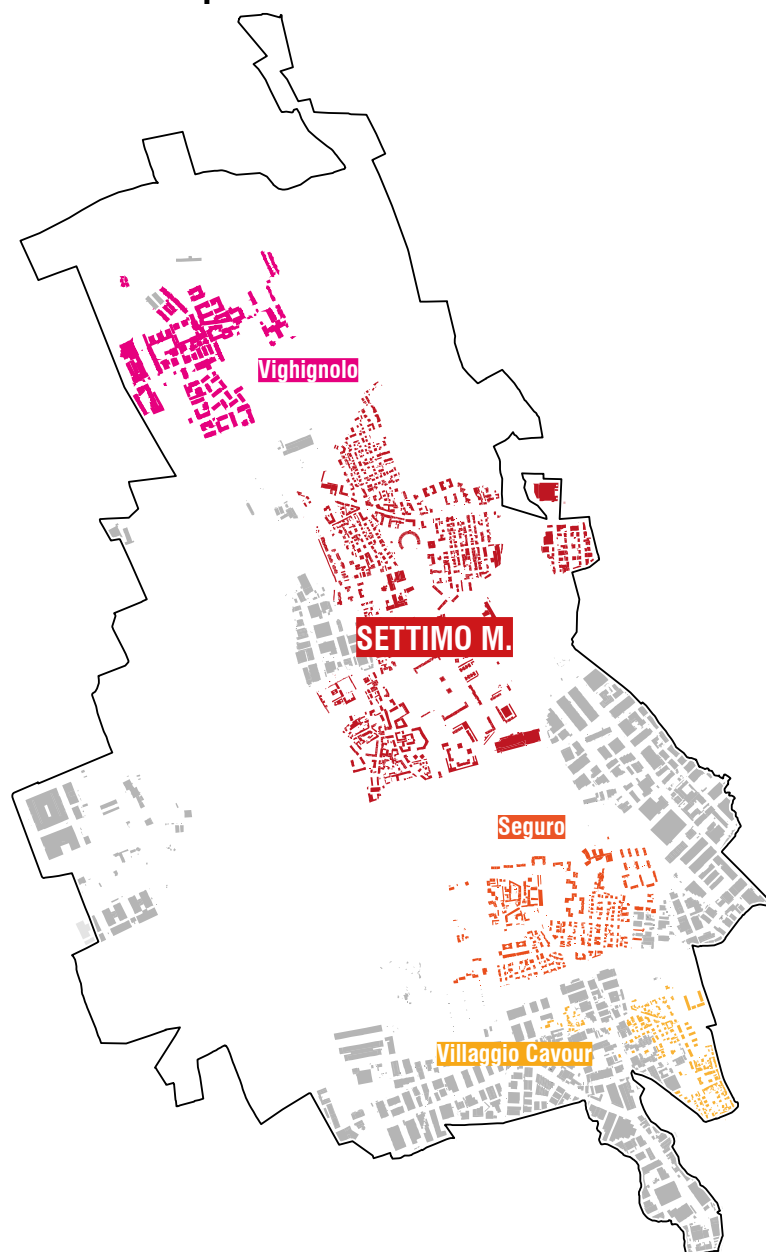




diverse frazioni, ben delimitate dalla rete delle infrastrutture ad est dalla Tangenziale Ovest di Milano, e dalla stanza agricola facente parte del Parco Agricolo Sud ad ovest. La frazione di Vighignolo è separata dal resto del territorio comunale dalla ex SS11-via Novara; la frazione di Seguro invece si è sviluppata a sud del capoluogo intorno ad un gruppo di cascine storiche parzialmente mantenuto e alla chiesa storica di San Giorgio; Villaggio Cavour, invece, sorge a sud-est del territorio comunale, compreso tra le placche produttive e la Tangenziale Ovest di Milano.

Attualmente le frazioni non sono conurbate alla parte centrale della città, ma sono divise da essa da infrastrutture o da aree industriali.

### Settimo e i suoi quartieri







## 1.2 Il sistema di accessibilità

La rete della maglia viaria principale della città di Settimo attraversa il territorio sia in senso longitudinale da est a ovest, sia in senso trasversale da nord a sud.

In particolare, si evidenzia a nord, al di fuori del territorio comunale, il fascio del sistema dall'autostrada A4 Torino-Venezia, a confine con Pregnana Milanese e Rho, e in parallelo il sedime ferroviario dell'alta velocità Milano-Torino; nella parte centrale della città, l'asse di collegamento della ex Padana Superiore (ex SS11), da sempre importante elemento di connessione tra Milano, Magenta e Novara.

In Settimo, la ex SS11 assume le caratteristiche di una viabilità urbana su cui gravitano i principali contenitori e fronti commerciali della città. Essa funge da cesura tra parte nord della città, prevalentemente residenziale, e l'ambito a sud, in parte produttivo e in parte costituito da un tessuto misto di grandi quartieri residenziali unitari e servizi e attrezzature pubbliche.

Da nord a sud, a partire da via Novara, si sviluppano parallele le vie della Libertà e Giuseppe di Vittorio la quale costituisce la principale arteria pubblica della città, lungo cui si collocano numerosi interventi di edilizia residenziale convenzionata e privata e numerose attrezzature pubbliche, legate all'istruzione, allo sport e al tempo libero.

Via della Libertà, invece, collega il centro di Settimo alla frazione di Seguro, procede in direzione sud, assumendo poi il nome di via Edison e attraversa la grande placca produttiva a sud. All'interno della placca si dirama e, attraverso la bretella di via Riccardo Lombardi, si collega alla SP114-via Cusago, arteria longitudinale dalla quale è possibile raggiungere i centri di Cusago e di Milano.

Dall'immagine schematica si delinea con chiarezza il ruolo della viabilità sovralocale nel supportare le relazioni est-ovest e nel soddisfare gli spostamenti (pubblici e privati) in penetrazione verso il Capoluogo.

Si evidenzia inoltre anche l'evoluzione che l'autostrada, la ferrovia e la Padana Superiore hanno subito in funzione dei nodi del cambiamento metropolitano avvenuto negli ultimi anni: la Fiera, l'aeroporto di Malpensa, la scelta di Milano come sede dell'Expo 2015, un interscambio tra TAV, Autostrade e Statali, un assetto assolutamente innovato per una "Città centrale" come Milano.

Le recenti e importanti trasformazioni hanno fatto sì che grandi investimenti infrastrutturali cadessero su questa parte di area metropolitana, determinando nuovi raccordi autostradali, e la ridefinizione di altri nodi esistenti, come quello di Cornaredo a nord (solo di entrata in città e in direzione Venezia), il potenziamento delle linee ferroviarie suburbane, la nuova stazione della TAV di Rho, il prolungamento della M5 milanese. La Ferrovia Regionale è stata potenziata con una nuova stazione a Pregnana e una a Rho con un ritmo di frequenza con cadenze quasi da metropolitana. La TAV, invece, con la stazione a Rho, costituisce qui una delle sue tre porte di ingresso in Milano: quella di ponente.







La parte settentrionale di Settimo, quella comprensiva dei centri di Settimo, di Vighignolo e della ex SS11, presenta dunque un grado di accessibilità più elevato rispetto alla parte sud della città, caratterizzata dalle due placche produttive e da scarsi collegamenti con la città di Milano e con i centri circostanti.

Infatti, le relazioni in senso nord-sud appaiono più deboli, a discapito soprattutto delle parti non residenziali a sud, in cui i percorsi interni appaiono meno gerarchizzati e senza un ruolo ben preciso. Infine, il tessuto produttivo denso e compatto compromette la permeabilità di queste zone.

# BOX 1 | Mobilità e trasporto pubblico

## **Premessa**

La pianificazione territoriale e di settore relativa alla mobilità e ai trasporti fa riferimento ai seguenti documenti:

- Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMT), approvato da Regione Lombardia con d.c.r. n. 1245 il 20 settembre 2016;
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del Comune di Milano, approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 38 del 12 novembre 2018;
- Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano, approvato dal Consiglio Metropolitano nella seduta dell'11 maggio 2021, con Deliberazione n.16/2021;
- Programma di Bacino dell'Agenzia del Trasporto Pubblico Locale di Milano, Monza, Lodi e Pavia, approvato con deliberazione dell'assemblea dei soci il 10 gennaio 2019.

Nel seguito viene dato conto delle previsioni puntuali di tali documenti di pianificazione e dei riflessi per il territorio del Comune di Settimo Milanese; successivamente si tratterà dei servizi in sharing e delle relative possibilità di sviluppo.

## **La rete metropolitana**

Il PRMT prevede, nell'ambito della strategia volta a potenziare i nodi di interscambio e attuare sinergie di rete nella mobilità pubblica, il prolungamento a ovest della linea metropolitana M5 da San Siro Stadio a Settimo Milanese e il prolungamento di M1 (ramo Bisceglie) a Baggio. Rispetto a questi temi il Programma demanda a valutazioni più puntuali, svolte

all'interno del PUMS del Comune di Milano.

Nel PUMS i prolungamenti di M1 e M5 sono inseriti con priorità di attuazione media, con fasi non definite temporalmente ma da intendersi come indicazioni utili all'avvio degli atti e dei procedimenti finalizzati all'attuazione degli interventi. Il prolungamento di M1, all'interno del documento di piano (cap. 7 – Gli interventi dello scenario di piano, par. 7.2 – accessibilità urbana con modo pubblico, sottopar. 7.2.1.1 – completamenti e riqualificazioni delle metropolitane esistenti), viene qualificato come positivo, agli effetti dell'analisi benefici-costi, solo per il tronco che prevede l'attestamento alla fermata Baggio-Gozzoli (cfr. Figura 1), valutando l'eventuale prolungamento fino a Baggio-Tangenziale Ovest solo in funzione ancillare alla realizzazione di un deposito per il rimessaggio e la manutenzione dei treni, la cui effettiva utilità deve però ancora essere valutata in ragione dei costi di costruzione ed operativi e degli attesi miglioramenti gestionali della linea, a fronte dell'alternativa di realizzare una struttura di minore capacità presso l'attuale stazione terminale (Bisceglie); nell'allegato 1 del Piano, peraltro, il prolungamento viene valutato positivamente in tutti gli step di avanzamento.

Il prolungamento di M5, nel documento di piano, viene valutato anch'esso in modo negativo ed eventualmente solo in funzione di un deposito da realizzare su un'area compresa tra la tangenziale ovest e il confine comunale di Milano. In questo caso, anche nell'allegato 1 il prolungamento

viene valutato negativamente agli effetti dell'analisi ACB. La necessità di realizzare un deposito, tuttavia, rende l'opzione del prolungamento a ovest meno negativa rispetto al prolungamento a nord (che alla fine è stato invece preferito a seguito di approfondimenti specifici svolti su tale tronco). L'opzione di prolungamento ovest, contenendo i costi entro i 65 M€/km, avrebbe permesso di spuntare un rapporto benefici/costi positivo. Al prolungamento di M5 è associata anche la realizzazione di un parcheggio di interscambio, presumibilmente in un'area accessibile da via Novara/svincolo tangenziale ovest uscita 3).

Quanto esposto, pur con le incertezze legate a processi di pianificazione connessi con analisi benefici/costi di complessa valutazione e implementazione, configura opportunità di connessione e sviluppo dei collegamenti con il Comune di Milano che possono aumentare in modo significativo nel comparto nord del Comune, mentre nel comparto sud la presenza di una fermata nei pressi del quartiere Baggio non apporterebbe significativi miglioramenti del livello di servizio e di accessibilità con mezzo pubblico, stante la cesura fisica costituita dalla tangenziale ovest e dalla sostanziale assenza di connessioni stradali, ciclabili e pedonali tra le due porzioni di territorio separate da tale infrastruttura.

L'eventuale prolungamento a ovest di M5 verso Cornaredo, lungo il tracciato della ex SS11, è previsto nell'ambito del Piano Territoriale Metropolitano, ma solo a livello di

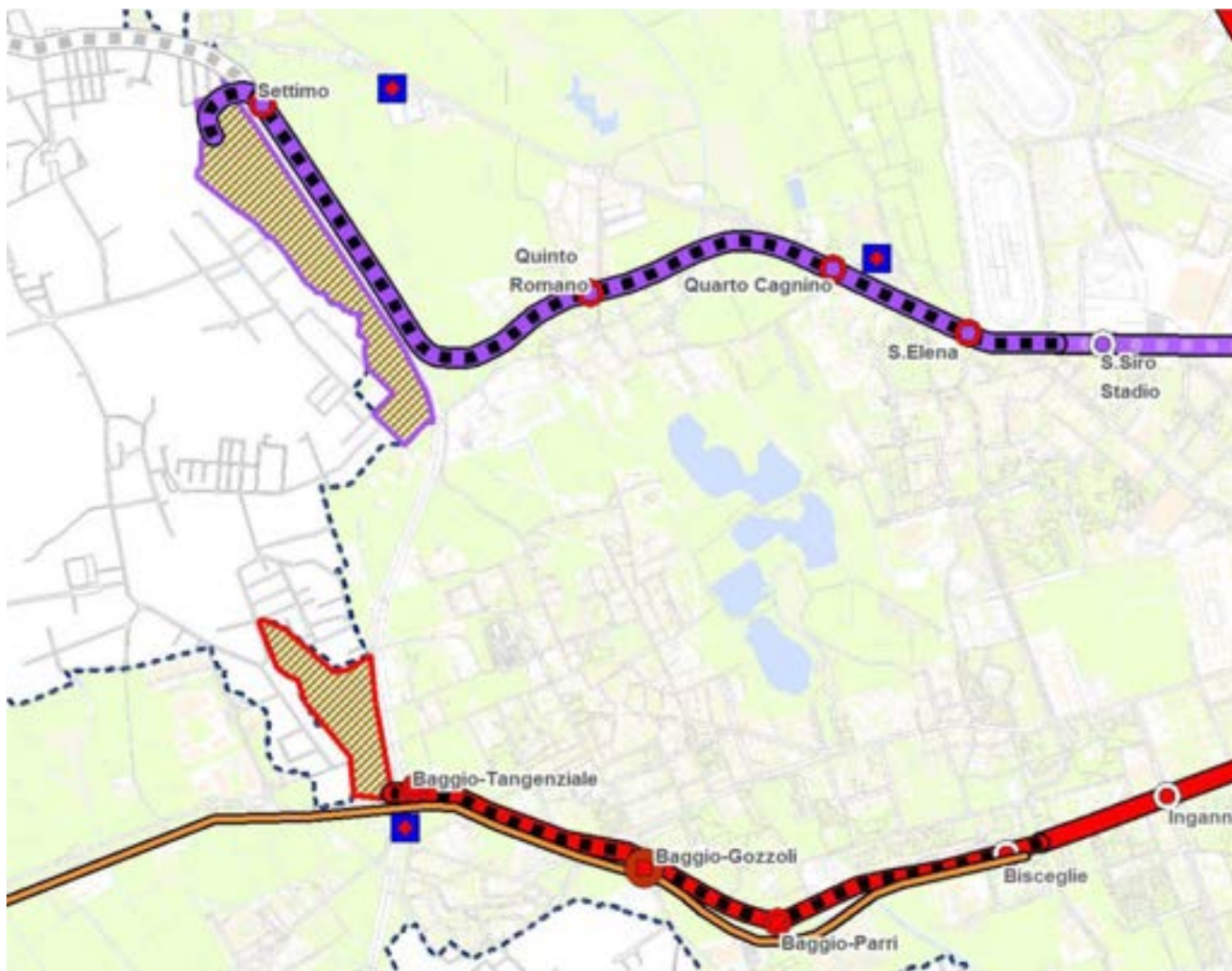


Figura 1 - Estratto da tavola 1 Documento di Piano Urbano della Mobilità Sostenibile Comune di Milano - novembre 2016

previsione di pianificazione: nessun approfondimento, neppure a livello istruttorio, risulta essere stato perfezionato rispetto a tale ipotesi.

### **Le linee S-bus**

Le direttrici storiche di accesso al capoluogo milanese, non servite dalla metropolitana o dalla ferrovia, ma caratterizzate da un livello di domanda significativo, sono state individuate dal PUMS del Comune di Milano come aste per la realizzazione di linee S-bus, caratterizzate da un elevato grado di protezione dal traffico automobilistico, se non completamente segregate in sedi specificamente realizzate a tale scopo, con un livello di servizio paragonabile a quello offerto dalle linee ferroviarie suburbane (linee S,

cfr. Figura 2).

La linea S-bus che interessa il territorio di Settimo Milanese è costituita dalla direttrice Milano-Magenta, come riportato in Figura 2. Tale previsione è evidentemente alternativa a possibili estensioni della linea metropolitana M5 verso ovest.

### **Il trasporto pubblico locale su gomma**

Come riportato in premessa, la programmazione dei servizi di trasporto pubblico locale su gomma è regolata dal Programma di Bacino dell'Agenzia per il Trasporto Pubblico Locale; tale documento, attualmente in fase di revisione concertata con i Comuni interessati, è la base della gara per

l'assegnazione pluriennale della gestione dei servizi di trasporto su gomma che sarà pubblicata nel corso del 2023.

Le linee di forza che interessano il territorio di Settimo Milanese sono le seguenti:

- z620 Magenta-Milano Molino Dorino M1;
- z649 Busto Garolfo-Milano Molino Dorino M1;

A queste si aggiungono le seguenti linee, cosiddette di area urbana (che si sviluppano all'interno dei Comuni di prima cintura dell'hinterland milanese):

- 423 Settimo v. Libertà-San Siro Stadio M5;
- 424 Bareggio via Gallina-Milano Molino Dorino M1;





Figura 1 - Estratto da tavola 1 Documento di Piano Piano Urbano della Mobilità Sostenibile Comune di Milano - novembre 2016

- 431 Bareggio via Gallina-Rho Passirana Ospedale;

- 433 Milano Bisceglie M1-Rho Passirana Ospedale, con diramazioni per Bareggio Cascina Brughiera e corse limitate a Rho via Magenta staz. FS e Cornaredo via Artigianato.

Il livello di servizio offerto dalle linee di area urbana presenta diverse criticità: frequenze che nelle ore di morbida superano anche i 60 minuti, servizi serali e festivi pressoché inesistenti. Lungi dal costituire una rete di servizi cadenzata e riconoscibile,

con sviluppo durante un arco di servizio che va dal mattino presto alla sera tardi, le linee in argomento presentano percorsi spezzettati, con corse limitate e diramate che non ne facilitano un'immediata lettura e allontanano l'utenza potenziale. Spesso, tuttavia, l'esistenza di corse barrate e/o diramate è necessaria per consentire di collegare i centri abitati con le scuole superiori, al fine di permetterne la frequenza da parte dei ragazzi residenti nelle località in tal modo servite.

Sono attualmente in corso

interlocuzioni con l'Agenzia di bacino finalizzate a una revisione dell'assetto della rete su gomma, con l'obiettivo di configurare un assetto più razionale e che risponda ai principi enunciati nel capoverso precedente e che qui si riassumono:

- Facilità di lettura dei percorsi, evitando per quanto possibile limitazioni e diramazioni;
- Arco di servizio che copra anche le ore serali e i festivi;
- Frequenza non superiore a 30 minuti.

Tali enunciazioni di principio



potranno tuttavia essere disattese, laddove le risorse economiche non siano sufficienti a rispettarle in modo rigoroso: fatte salve le corse utili agli studenti, difficilmente ridimensionabili, il principio guida è la più puntuale soddisfazione della domanda anche attraverso la revisione di percorsi talvolta sovrapposti o non più rispondenti alle effettive esigenze di spostamento dei cittadini, valutando l'opportunità, laddove tale opzione possa risultare utile ed efficace e/o necessaria a causa del calibro ridotto delle strade, anche l'esercizio per mezzo di autobus a ridotta capacità (minibus).

come biciclette o monopattini, tenuto conto della domanda, alle condizioni attuali non sufficiente per giustificare investimenti in questa direzione.

Va evidenziato che il Comune di Settimo Milanese contribuisce con risorse proprie ai servizi di trasporto pubblico locale: tali risorse sono cruciali per assicurare il mantenimento del livello di servizio attualmente offerto dalla rete di trasporto pubblico su gomma.

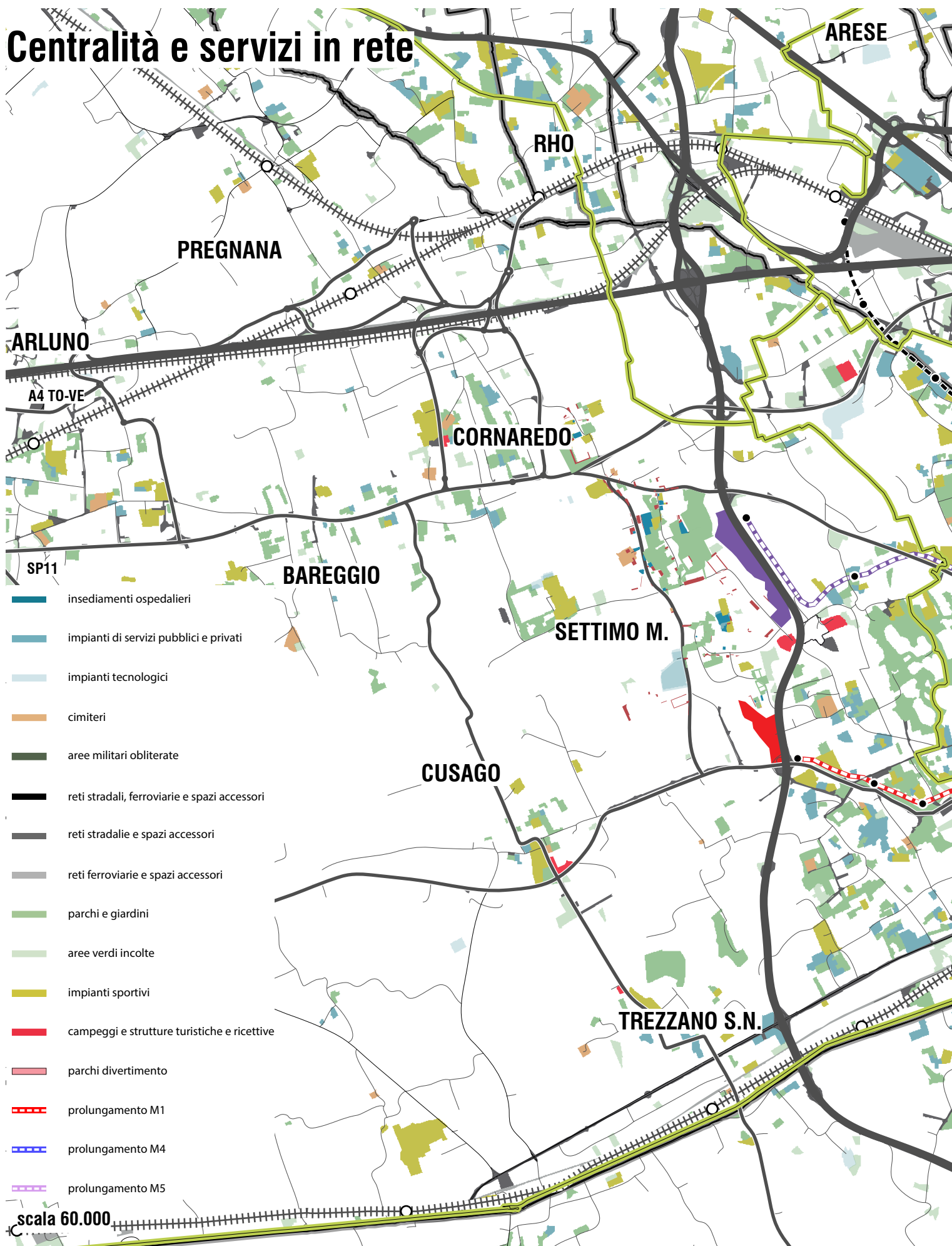
### ***Il servizi in sharing***

A Settimo è presente il servizio di car sharing di Enjoy (Società del gruppo Eni): presso il parcheggio di via Libertà fronte via Stradascia è possibile effettuare la presa e il rilascio dei veicoli.

Sono in corso interlocuzioni con la Società Enjoy per estendere l'area operativa, attualmente limitata al Comune di Milano (con l'eccezione dell'isola di via Libertà poc'anzi citata) a una porzione del villaggio Cavour, stante la forte domanda di questo servizio espressa dai cittadini ivi residenti e testimoniata dal nutrito numero di veicoli parcheggiati in modo abusivo ai margini dell'area operativa lungo via Seguro in Milano, presso il confine con Settimo.

Non è prevista la possibilità di implementare altri servizi in sharing

# Centralità e servizi in rete





## 1.3 Una città in rete

L'immagine mostra la città di Settimo e il sistema dei servizi alla scala sovralocale da cui emergono i caratteri e le forme degli insediamenti lungo la direttrice tra Milano e Magenta che hanno permesso di riconoscere un sistema territoriale unitario, sostenuto da una rilevante armatura infrastrutturale e qualificato da attività economiche e strutture sociali simili tra loro, anche se caratterizzati da una diversa intensità dei fenomeni rilevati.

Si delinea quindi un'immagine sovracomunale caratterizzata da un nodo di infrastrutture recenti e non, su cui si appoggia e si sviluppa il sistema continuo dell'urbanizzato, alternati a **grandi contenitori commerciali e industriali lungo la direttrice verso Magenta - Novara, la ex SP 11 "Padana Superiore"**.

Per questa parte di area metropolitana emergono infatti i tratti di una **"periferia commerciale"** dove rimane una persistente attrattività del corridoio infrastrutturale del nord ovest per le grandi strutture di vendita, grandi placche produttive e industriali poste ai bordi o intercluse nei tessuti prevalentemente residenziali della "città abitata", caratterizzate da una rete infrastrutturale debole, che mal ha interagito con quella principale di recente realizzazione.

Infine, la campagna del Parco Sud, tra la rete irrigua dei fontanili, dei nuclei cascinali e della rete di mobilità lenta, si configura come la piastra di supporto per lo sviluppo di una fruizione metropolitana periurbana, di connessione territoriale e collegamento di diverse aree protette in particolare il Parco Agricolo Sud.

Nelle analisi si sono presi in considerazione i **Comuni di "primo bacino"**, valutati sulla base dell'accessibilità, dei sistemi di servizi territorialmente dislocati e delle aggregazioni proposte negli studi del PTM vigente. Resta comunque ferma l'appartenenza del Comune di Settimo Milanese all'area metropolitana ed il fondamentale riferimento al suo cuore, ossia Milano, la cui dotazione di servizi ed attrezzature rimane fondamentale per tutta l'area metropolitana.

Il sistema dei servizi e la sua dislocazione e distribuzione territoriale è un elemento che opera a diverse geografie, in particolare in rapporto al servizio erogato per la popolazione. Alcuni servizi essenziali sono di carattere comunale, come la scuola dell'obbligo, il Municipio, ecc., altri servizi sono distribuiti sia in Settimo, che nei comuni contermini come l'assistenza sanitaria e/o i servizi speciali alla persona.

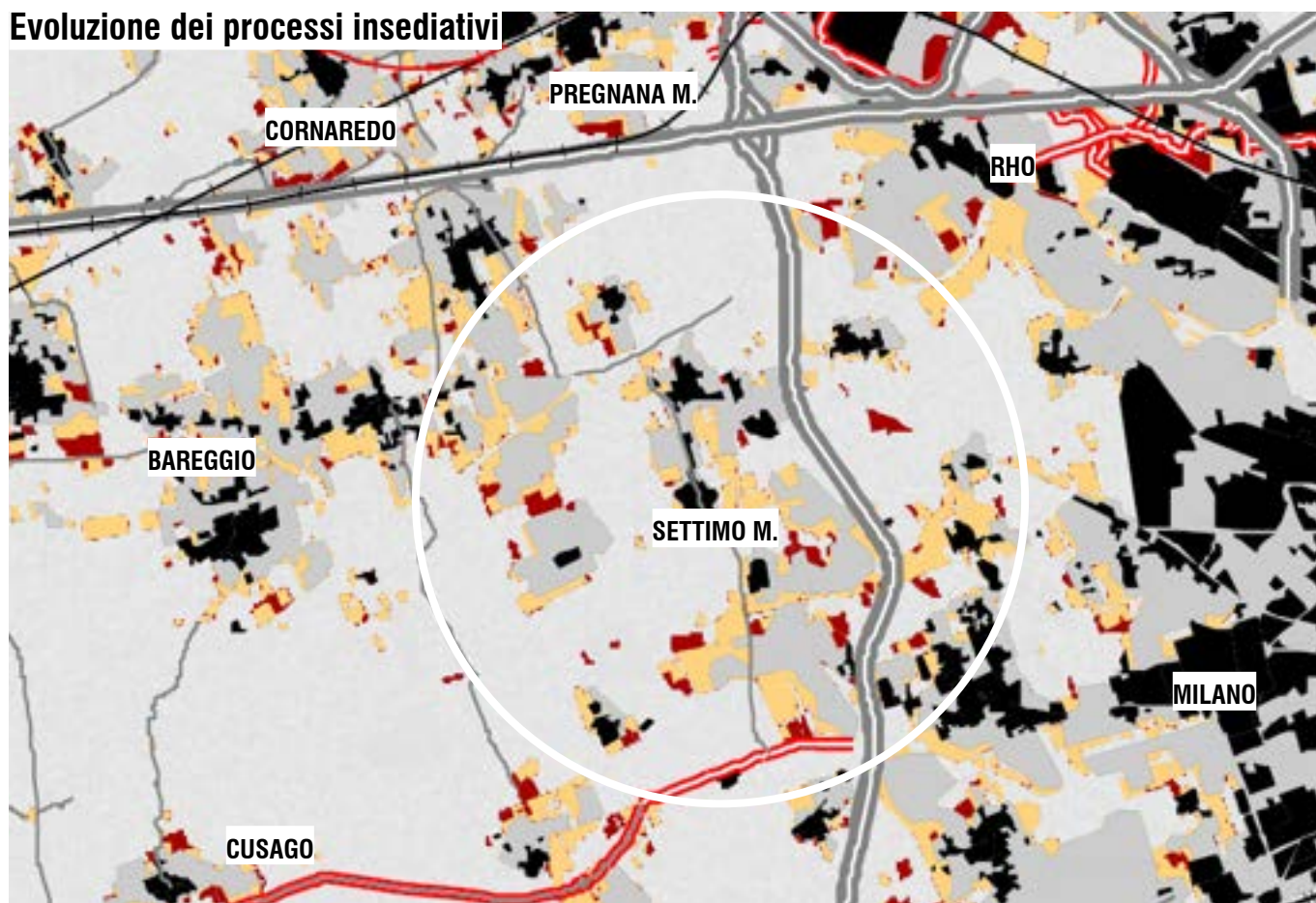


## ATO | Ambiti Territoriali Omogenei | Nord Milanese



Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 01

## Evoluzione dei processi insediativi



Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 04.C3

## Dinamiche di sviluppo territoriale nel Nord-ovest milanese

Rispetto alle analisi svolte fin ora, è importante definire i caratteri dell'ambito territoriale di riferimento indicato dagli strumenti sovraordinati (PTR e PTM a cui si rimanda nei capitoli successivi): **“Milano e Cintura metropolitana”** che si caratterizza come vera e propria porta ovest della città metropolitana di Milano, con un urbanizzato saldato al capoluogo e densa di infrastrutture.

Il territorio di “Milano e Cintura metropolitana”, è la porzione più densa dell'area metropolitana lombarda caratterizzato da una fitta rete di centri urbani, di insediamenti produttivi e terziari di qualità, ma anche servizi di rango metropolitano che si addensano lungo le radiali di accesso all'area metropolitana, alternati da campi coltivati e parchi (in gran parte oggetto di tutela) che assumono un carattere prettamente residuale.

Inoltre, questo ambito che da sempre si configura come un territorio con una buona accessibilità (pubblica e privata), nel recente passato, ha conosciuto rilevanti trasformazioni: protagoniste diverse infrastrutture connesse ad Expo.

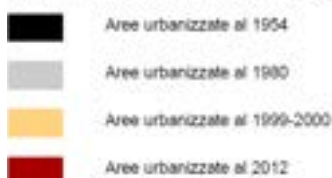
L'immagine, relativa al progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della LR 31/2014, mostra l'evoluzione fisica dei processi insediativi alle soglie 1954, 1980, 2000, e 2012 (attraverso una rielaborazione delle banche dati regionali). Dalla tavola, emerge come la parte di regione urbana milanese di cui Settimo fa parte, corrispondente a “Milano e Cintura metropolitana”, sia una di quelle che negli anni ha più subito l'incremento dell'indice di urbanizzazione.

In particolare, il PTR evidenzia per “Milano e Cintura metropolitana” una conurbazione completa delle radiali storiche su Milano, con ulteriore frammentazione e occlusione territoriale, a partire dal 1954-1980. Ma è tra il 1980-2000 che avvengono le maggiori espansioni con densificazione dei sistemi conurbati. Tra il 2000 – 2012 si registrano le ulteriori addizioni di margine urbano.

L'area di “Milano e Cintura metropolitana” è caratterizzata da una superficie urbanizzata totale pari a circa 25.249 ettari e presenta una superficie urbanizzabile pari a 1.464 ettari, con un consumo di suolo pari al 72,6%.

**L'indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito è pari al 68,6% ovvero il più alto della Regione, largamente superiore anche al valore dell'indice della Città Metropolitana (38,8%).**

### EVOLUZIONE INSEDIAMENTI (1954 - 2012)

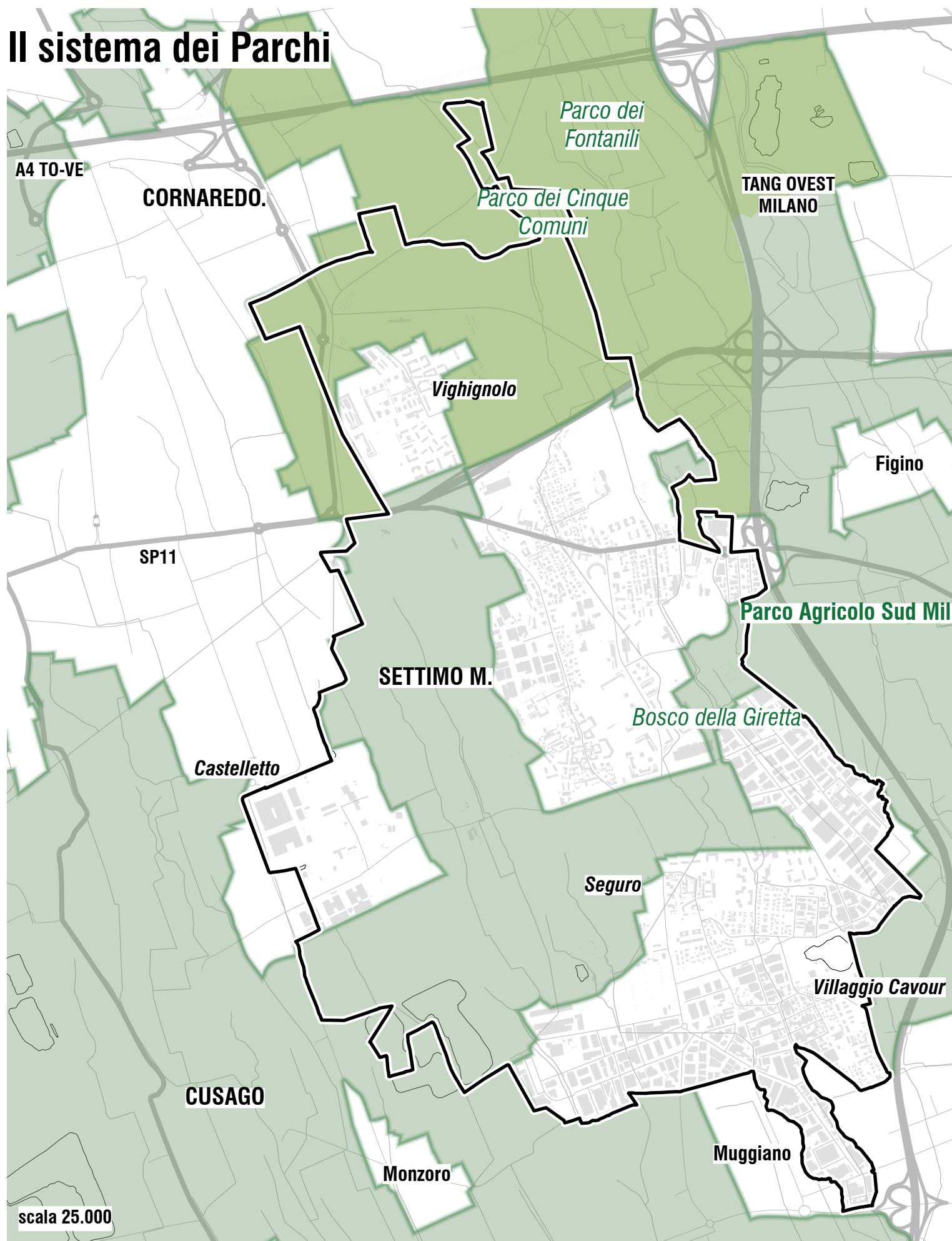


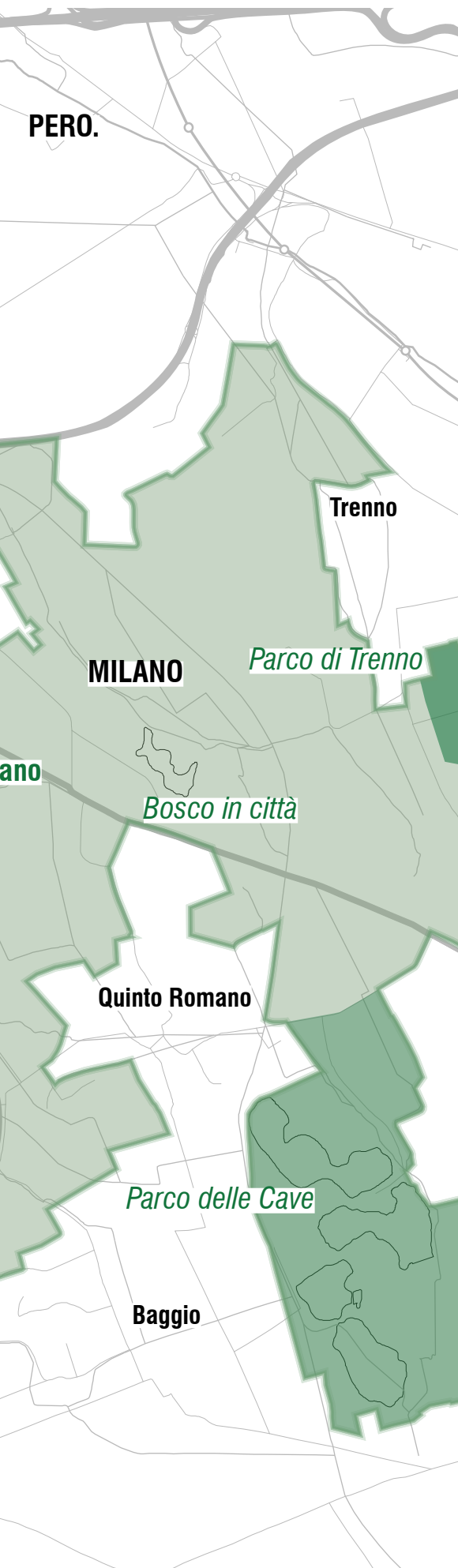
### SISTEMA INFRASTRUTTURALE





# Il sistema dei Parchi





## 1.4 Spazi aperti agricoli, rete verde e blu dei fontanili e sistemi di rilevanza paesaggistica

Più del 50% del Comune di Settimo Milanese è formato da spazi aperti che includono aree agricole, fontanili, formazioni ripariali e boschi.

Settimo vanta dunque un territorio dall'alta qualità ambientale dovuta anche alla compresenza, all'interno e fuori dai suoi confini, di un sistema di parchi di rilevanza sovracomunale che comprende il Parco Agricolo Sud Milano, Parco delle Cave, Parco di Trenno e il Parco dei 5 Comuni.

**Il 47,8% degli spazi aperti agricoli del Comune, ovvero 515 ha, ricadono all'interno del Parco Agricolo Sud Milano** che ha come scopo la protezione e la valorizzazione dell'economia agricola, nonché di difendere l'ambiente e il paesaggio tipico della Pianura Padana.

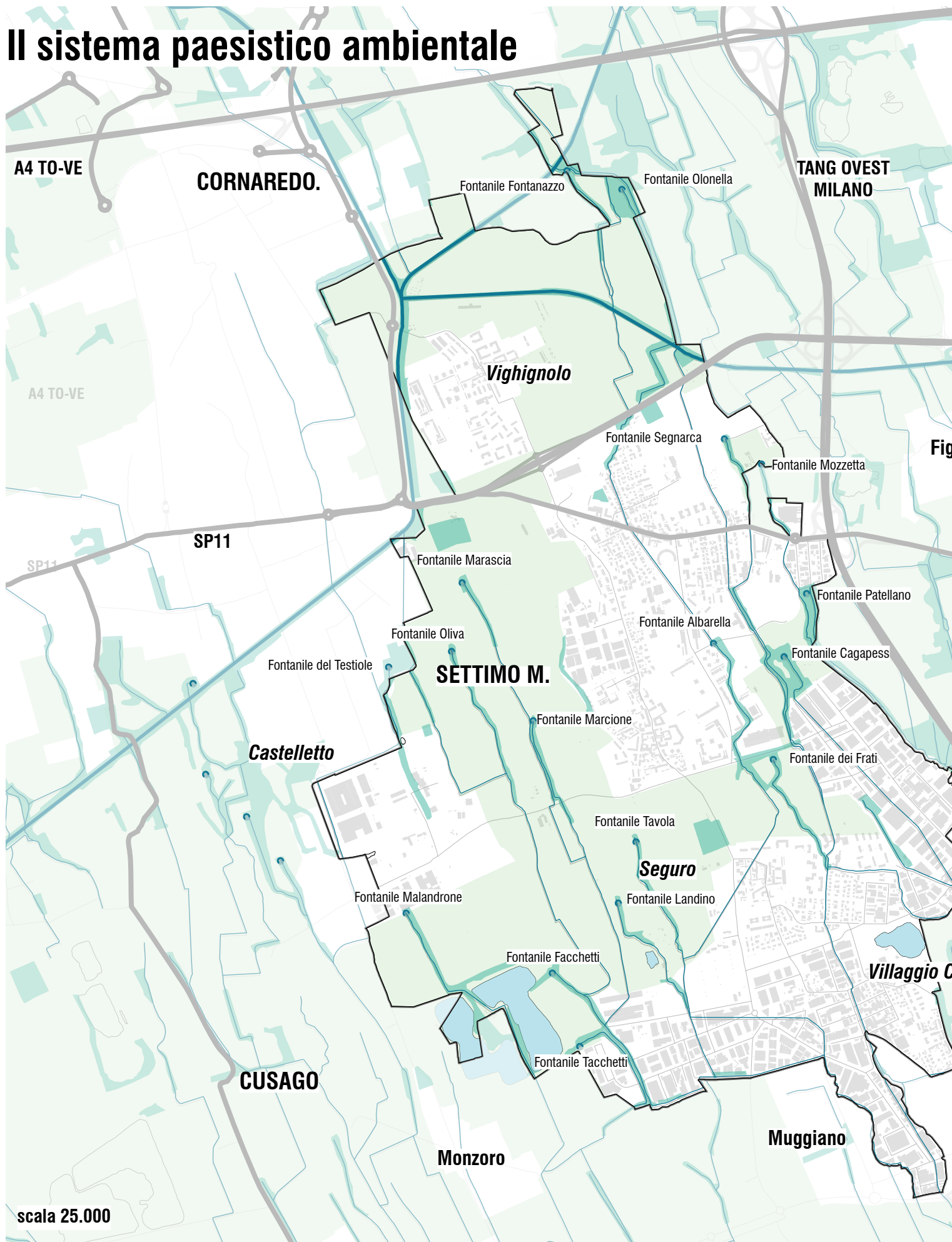
Dall'analisi delle unità tipologiche del paesaggio (PTCP vigente, tav. 2 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica"), la parte nord di Settimo è classificata "alta pianura irrigua", mentre quella a sud-ovest, la parte con valore più naturalistico, è "media pianura irrigua e dei fontanili". **Sono i fontanili, infatti, gli elementi che connotano in modo unico il territorio di Settimo e formano delle oasi naturali caratterizzate dalla presenza di vegetazione tipica delle zone umide e palustri.**

Anche se il Parco Sud ha una forte vocazione agricola, questo comprende importanti spazi naturali. Nelle strette vicinanze di Settimo Milanese sono infatti presenti diverse aree naturalistiche quali il Parco di Trenno, Boscoincittà e il Parco delle Cave a Milano; a nord invece si trova il Parco dei Fontanili. Quest'ultimo è interessato da un progetto di espansione per la creazione del nuovo "Parco dei 5 Comuni", che comprende un'area di circa 600 ettari all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, facente parte dei Comuni di Milano, Rho, Pero, Settimo Milanese e Cornaredo.

Per quanto riguarda la rete verde urbana della città di Settimo Milanese **il Bosco della Giretta è un elemento fondamentale, cuore della Spina Verde e Blu della città.** Il bosco è dotato di elevate qualità naturalistiche e rappresenta un importante corridoio ecologico della città dove si possono trovare due fontanili, il Cagapess e l'Albarella, un'area umida formata da un laghetto e degli orti urbani. Il parco ospita al suo interno diverse funzioni ed è un luogo di importante aggregazione sociale in cui si concentrano numerose attività e progetti rivolti alla cittadinanza.

Parallelamente al Bosco della Giretta, posto più a ovest, sorge un'altra spina verde formata dal Parco Urbano di Settimo che comprende anche il Parco D'Adda. Il Parco è più legato all'ambito urbano e non presenta le caratteristiche naturali paragonabili al Bosco della Giretta. Tuttavia, costituisce anch'esso un importante polmone verde e uno spazio aperto molto apprezzato dalla popolazione.

# Il sistema paesistico ambientale







L'area agricola ad ovest dell'urbanizzato compreso tra Settimo e la Frazione di Seguro si connota per essere un grande spazio aperto ancora prevalentemente agricolo e libero da edificazioni che può essere definito come una grande "stanza agricola" ancora integra. Quest'area è presidiata dal Parco Agricolo Sud che circonda quasi per intero le due frazioni a sud e le due placche produttive, rappresentando anche un'importantissima pausa e spazio di discontinuità per gli urbanizzati, delimitata a nord dal passaggio della ex SS11-via Novara.

Gli elementi del paesaggio che caratterizzano maggiormente questo ambito da un punto di vista ecologico-ambientale, sono costituiti da una fitta trama di siepi, filari e strade vicinali che ripartiscono il tessuto agricolo in senso est-ovest e piccole e strette fasce boscate naturali che assieme alla maglia dei fontanili, disegnano la pianura irrigua del Parco Agricolo Sud Milano in senso nord-sud.

Oltre agli importanti elementi del paesaggio naturale, sono da considerarsi risorse per quest'ambito anche la presenza sul territorio dei comuni circostanti di diversi nuclei cascinali, elementi architettonici tradizionali, tipici della grande pianura agricola del sud milanese.

Inoltre, il territorio del nord-ovest milanese è caratterizzato dall'attraversamento della fascia delle risorgive, e dunque da una capillare presenza di reticoli idrici che innervano il sistema delle aree agricole a corona della città e degli spazi aperti verdi più urbani.

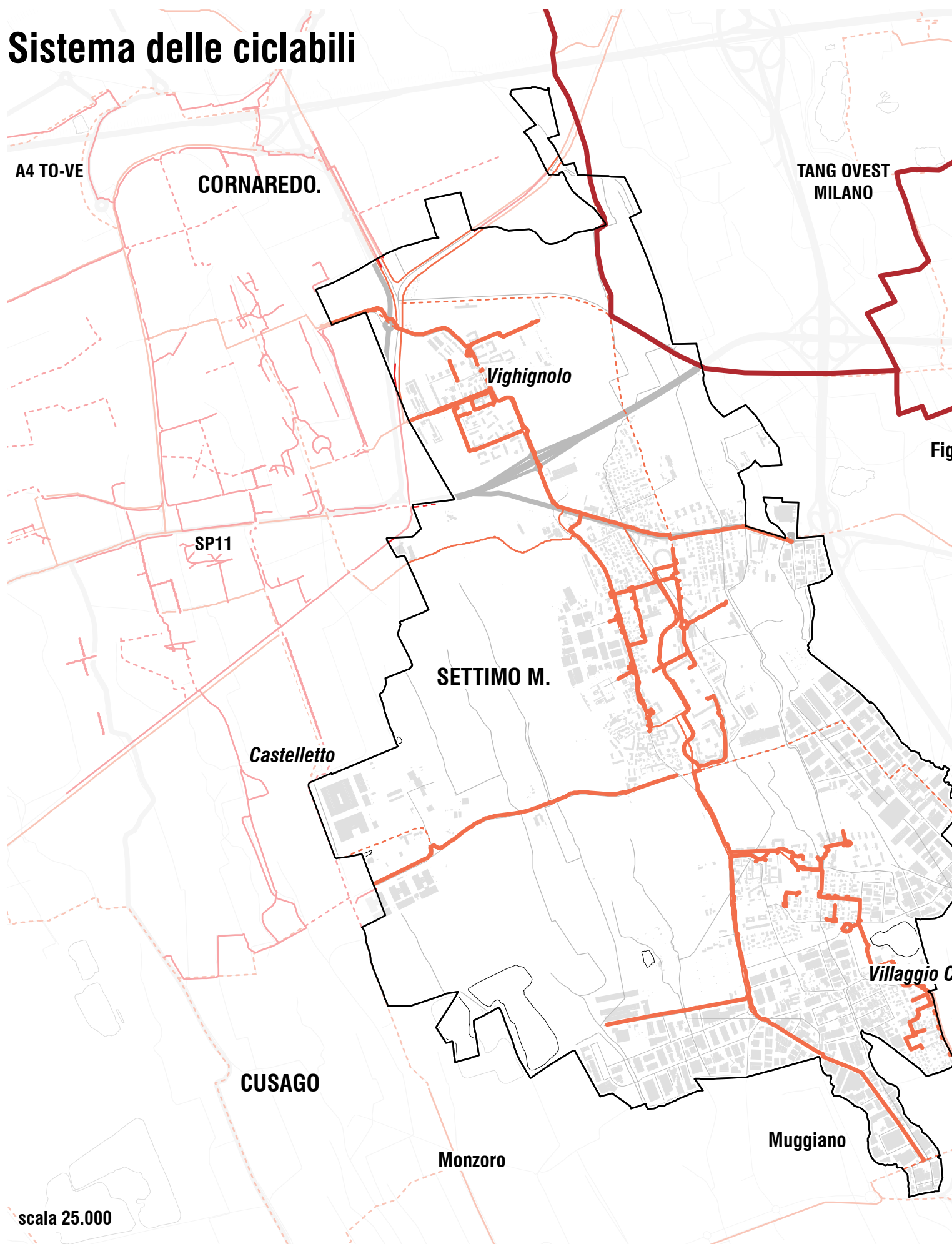
Ad ovest di Settimo, nei pressi dello scolmatore Olona del Nord Ovest, la campagna presenta caratteri di alto livello sia dal punto di vista della qualità dei suoli che dal punto di vista paesaggistico dove la rete dei fontanili disegna una ricca e fitta trama. Gli elementi puntuali e di altissima qualità ecologica e paesaggistica di questo sistema verde e blu sono rappresentati dalle teste dei fontanili e dalle fasce boscate che si sviluppano lungo la loro asta che definiscono una rete di naturalità diffusa fin dentro alla città.

All'interno del territorio di Settimo è presente il fontanile Segnarca, che attraversa l'intero centro abitato di Settimo ad est, si inoltra all'interno del Parco della Giretta e raggiunge il limite settentrionale della placca produttiva orientale. Oltre a questo sono presenti i fontanili Fontanazzo, Venino, Olonella e Scuro nella parte nord-est del territorio comunale; i fontanili Rilè, Oliva, Marcione, Malandrone, del Testiole e Londino connotano invece la stanza agricola del Parco Agricolo Sud, compresa tra Settimo e il nucleo di Cornaredo; i fontanili Alberella e dei Frati, invece, sono compresi all'interno della zona agricola che separa il centro di Settimo dalle due frazioni meridionali e dalle placche produttive; infine, il fontanile Facchetti ha origine all'interno della stanza agricola, attraversa parte della placca produttiva meridionale e costeggia il limite meridionale della placca stessa, segnando il confine tra i comuni di Settimo e quello di Milano.

Infine, bisogna ricordare lo Scolmatore Olona del Nord Ovest, elemento artificiale del paesaggio irriguo nato per raccogliere le acque in eccesso del Seveso, che corre lungo il margine nord-occidentale della città di Settimo, separa il nucleo di Vigghignolo da Cornaredo.



# Sistema delle ciclabili





## 1.5 La rete della mobilità lenta

Attualmente il comune di Settimo Milanese dispone di 2,5 km di piste ciclabili che si organizzano in un asse principale nord- sud, e due direttrici orizzontali est-ovest, la prima lungo la SP11 e la seconda più a sud lungo Via Reiss Romoli.

Nonostante la buona copertura comunale della rete ciclabile sono emerse diverse criticità dal punto di vista delle connessioni e della tipologia di costruzione delle piste ciclabili con la rete sovracomunale.

In particolare, sono emerse alcune criticità di connessione tra Settimo e Milano, come per esempio la mancanza di un collegamento sicuro con la fermata della metropolitana M5 San Siro passando da Via Novara o dal quartiere di Quinto Romano. Tale mancanza disincentiva l'intermodalità bici-metropolitana verso Milano. L'ostacolo maggiore è lo svincolo della A50 che risulta pericoloso per il transito di pedoni e ciclisti e il cui superamento garantirebbe invece un facile accesso al capoluogo.

Un secondo nodo critico di ingresso è posto più a sud nella direttrice via IV Novembre/Via Seguro, in quanto la carreggiata risulta pericolosa per pedoni e ciclisti a causa di una ridotta sezione stradale e della mancanza sia di marciapiedi che della pista ciclabile. Qui si potrebbe creare un potenziale asse ciclabile che collega il sud di Settimo con la fermata M1 Bisceglie e Parco delle Cave passando dal quartiere di Baggio.

## BOX 2 | La nuova rete metropolitana di mobilità sostenibile “CAMBIO”

Nel 2021, il Consiglio metropolitano di Milano ha approvato il biciplan denominato “Cambio”.

I biciplan sono piani urbani dedicati alla mobilità ciclistica, ovvero piani di settore dei Piani Urbani della Mobilità Sostenibile (PUMS), disciplinati dal DM 397/2017, così come modificato dal DM 396/2019.

Il progetto “Cambio” ha lo scopo di soddisfare il più possibile la domanda di mobilità sostenibile delle persone, anche per gli spostamenti intercomunali, promuovendo la bicicletta come mezzo di trasporto nel territorio della Città metropolitana di Milano per tutte le esigenze quotidiane oltre che per i suoi utilizzi sportivi, ricreativi e turistici e ridurre l'utilizzo del mezzo a motore privato.

L'obiettivo è quello di costruire 750 km di percorsi ciclabili in modo da raggiungere il 20% degli spostamenti totali sul territorio in bicicletta e il 10% degli spostamenti intercomunali entro il 2035.

Il piano prevede in tutto **24 linee super-ciclabili** divise in circolari e lineari.

**Le 4 linee circolari sono concentriche alla città di Milano, mentre le seconde si dividono in 16 linee radiali e 4 greenways.**

La rete di corridoi ciclabili di “Cambio” coniuga una direzionalità da/verso il centro, con linee di interconnessioni su tutto il territorio metropolitano grazie all'intersezione delle linee circolari con le linee radiali e le greenways.

Queste linee sono definite super-

ciclabili in quanto sono progettate per un traffico intenso di biciclette e adatte a mantenere una elevata velocità di crociera, che sia compatibile con un uso diffuso della bicicletta, anche elettrica, per spostamenti quotidiani di media lunghezza (tra i 5 e i 15 km).

Dato che la domanda di mobilità che il progetto mira a soddisfare è quella degli spostamenti quotidiani (per studio, lavoro, acquisti o altro) anche a carattere intercomunale, vi è la necessità di creare una rete che consenta una connessione strategica fra i principali poli attrattori del territorio e che promuova l'intermodalità grazie ad una progettazione combinata con i servizi di trasporto pubblico su gomma e su ferro.

Tuttavia, lo scopo del biciplan non è quello di definire nel dettaglio tutti i percorsi ciclabili, ma individuare i corridoi primari a livello metropolitano e fornire una programmazione tecnica ed economica da delineare nelle fasi successive a livello locale<sup>1</sup>.

**In particolare, Settimo sarà il punto di arrivo e di biforcazione delle linee 13 e 14.**

La prima con **direzione Novara/Treate**, una volta raggiunto Settimo Milanese, continuerebbe verso Cornaredo per poi incrociare le stazioni ferroviarie di Corbetta e Magenta fino ad arrivare a Trete che si trova a sud-est di Novara.

**La linea 14 con direzione Novara una volta arrivata a Settimo, invece, si biforca in direzione**

**nord per raggiungere la stazione ferroviaria di Pregnana Milanese e Arluno, per poi proseguire verso Bernate Ticino e raggiungere Novara.**

La possibile apertura di una nuova stazione della metropolitana a Settimo Milanese aumenterebbe i punti di intermodalità di queste super-ciclabili rendendo l'utilizzo della bici in combinazione con i trasporti pubblici, una soluzione efficiente ed economicamente vantaggiosa.

Si evidenzia che durante la stesura della nuova Variante di PGT di Settimo è stato aperto un tavolo tecnico con i referenti di Città Metropolitana al fine di proporre suggerimenti e modifiche migliorative per alcuni tratti di mobilità ciclabile che interessano il territorio di Settimo.

Per questa parte di suggerimenti progettuali si rimanda alla “Seconda Parte” del documento, in particolare al capitolo 8 “La città dei servizi”.

<sup>1</sup> Città Metropolitana di Milano “Cambio - Il Biciplan della Città metropolitana di Milano. Linee di indirizzo”, 2021







## 02. Settimo e i suoi abitanti

### 2.1 La popolazione residente

All'interno del quadro conoscitivo, l'aspetto demografico fornisce una prima lettura territoriale che a partire dall'analisi dei cambiamenti e delle caratteristiche della popolazione nel tempo, supporta le scelte urbanistiche relative alla domanda e ai fabbisogni abitativi di un territorio.

Alla base di questa analisi vi è stata la costruzione di un archivio di dati selezionati da diverse fonti (dati ISTAT di natura censuaria e anagrafica e dati forniti dagli Uffici comunali), rielaborati e intrecciati con dati di natura cartografica (provenienti dal geoportale di Regione Lombardia), al fine di rappresentare la geografia di alcuni fenomeni sul territorio.

In particolare, il periodo di indagine 2011- 2020, da un lato considera a scala vasta l'evoluzione della popolazione residente, l'incidenza della componente straniera, la struttura delle famiglie e i processi di invecchiamento a Settimo e negli altri comuni del Rhodense, per delineare similitudini e differenze d'ambito, dall'altro approfondisce a livello locale le ricadute spaziali di questi fenomeni alla scala di quartiere.

La fase di maggior impulso demografico a Settimo come nel resto dei comuni del Rhodense è stata caratterizzata da una prima fase connessa ai processi di industrializzazione post-bellica e successivamente dalle grandi migrazioni degli anni Sessanta in poi, verso il triangolo industriale (Cfr. censimenti 1951-2011).

Il confronto dell'andamento storico della popolazione attraverso i dati censuari mostra infatti un **forte impulso demografico soprattutto nel periodo 1951-1991** in cui si registrano importanti variazioni della popolazione (Settimo registra un incremento medio superiore al 30%) che tendono a privilegiare i comuni dell'hinterland, rispetto al capoluogo.

E' a partire dal 2001 che si registra un rallentamento ed un'inversione di tendenza, causata in generale dalla capacità di trasformazione dei grandi vuoti lasciati dalla crisi industriale, da una domanda più orientata alla terziarizzazione e dalle conseguenti diseconomie socio-economiche

**Tab.1 \_Andamento storico della popolazione ai censimenti (1951-2011)**

Popolazione residente	1951	1961	1951-1961 Var. %	1971	1961-1971 Var. %	1981	1971-1981 Var. %	1991	1981-1991 Var. %	2001	1991-2001 Var. %	2011	2001-2011 Var. %
<b>CM Milano</b>	1.929.687	2.494.598	<b>29,27</b>	3.087.296	<b>23,76</b>	3.139.490	<b>1,69</b>	3.009.338	<b>-4,15</b>	2.940.579	<b>-2,28</b>	3.038.420	<b>3,33</b>
<b>Milano</b>	1.274.187	1.582.474	<b>24,19</b>	1.732.068	<b>9,45</b>	1.604.844	<b>-7,35</b>	1.369.295	<b>-14,68</b>	1.256.211	<b>-8,26</b>	1.242.123	<b>-1,12</b>
<b>Settimo Milanese</b>	4.549	6.377	<b>40,18</b>	8.800	<b>38,00</b>	11.475	<b>30,40</b>	15.036	<b>31,03</b>	17.134	<b>13,95</b>	19.632	<b>14,58</b>
<b>Arese</b>	2.470	3.037	<b>22,96</b>	5.052	<b>66,35</b>	15.294	<b>202,73</b>	18.612	<b>21,69</b>	18.771	<b>0,85</b>	19.138	<b>1,96</b>
<b>Bollate</b>	11.932	24.073	<b>101,75</b>	42.770	<b>77,67</b>	42.298	<b>-1,10</b>	42.923	<b>1,48</b>	46.781	<b>8,99</b>	35.557	<b>-23,99</b>
Baranzate di Bollate										10.535		10.779	<b>2,32</b>
Cornaredo	7.067	8.529	<b>20,69</b>	13.932	<b>63,35</b>	15.623	<b>12,14</b>	18.817	<b>20,44</b>	19.928	<b>5,90</b>	20.121	<b>0,97</b>
Garbagnate Milanese	5.632	7.633	<b>35,53</b>	17.374	<b>127,62</b>	23.911	<b>37,63</b>	25.978	<b>8,64</b>	27.276	<b>5,00</b>	26.262	<b>-3,72</b>
Lainate	6.758	9.408	<b>39,21</b>	15.702	<b>66,90</b>	18.801	<b>19,74</b>	21.320	<b>13,40</b>	23.660	<b>10,98</b>	25.054	<b>5,89</b>
Pero	2.614	6.370	<b>143,69</b>	10.030	<b>57,46</b>	10.781	<b>7,49</b>	10.667	<b>-1,06</b>	10.373	<b>-2,76</b>	10.291	<b>-0,79</b>
Pogliano Milanese	3.132	4.090	<b>30,59</b>	5.418	<b>32,47</b>	6.720	<b>24,03</b>	7.382	<b>9,85</b>	7.828	<b>6,04</b>	8.141	<b>4,00</b>
Pregnana Milanese	2.440	2.924	<b>19,84</b>	4.032	<b>37,89</b>	5.438	<b>34,87</b>	5.835	<b>7,30</b>	5.985	<b>2,57</b>	6.867	<b>14,74</b>
Rho	24.428	34.231	<b>40,13</b>	47.301	<b>38,18</b>	50.666	<b>7,11</b>	51.848	<b>2,33</b>	50.246	<b>-3,09</b>	50.052	<b>-0,39</b>
Vanzago	3.710	4.187	<b>12,86</b>	5.014	<b>19,75</b>	5.139	<b>2,49</b>	5.668	<b>10,29</b>	6.783	<b>19,67</b>	8.914	<b>31,42</b>

**Tab.2 \_Variazioni della popolazione residente nelle province lombarde (2011-2020)**

Popolazione residente	2011	2020 (*)	Var. assoluta 2011-2020	Var. % 2011-2020
Italia	59.433.744	59.236.213	-197.531	-0,33
Regione Lombardia	9.704.151	9.981.554	277.403	2,86
CM Milano	3.038.420	3.241.813	203.393	6,69
Milano	1.242.123	1.374.582	132.459	10,66
Bergamo	1.086.890	1.103.556	16.666	1,53
Brescia	1.238.075	1.255.709	17.634	1,42
Como	586.795	596.456	9.661	1,65
Cremona	357.581	352.242	-5.339	-1,49
Lecco	336.127	333.569	-2.558	-0,76
Lodi	223.659	227.343	3.684	1,65
Mantova	408.187	406.061	-2.126	-0,52
Monza e Brianza	840.358	870.113	29.755	3,54
Pavia	535.666	535.801	135	0,03
Sondrio	180.766	178.798	-1.968	-1,09
Varese	871.334	880.093	8.759	1,01

**Tab.3 \_Dinamica della popolazione residente e straniera nei Comuni del Rhodense (2011-2020)**

Comuni	Residenti				Stranieri			
	2011	2020 (*)	Var. assoluta 2011-2020	Var. % 2011-2020	2011	2020 (*)	Var. assoluta 2011-2020	Var. % 2011-2020
<b>Settimo Milanese</b>	<b>19.632</b>	<b>20.142</b>	<b>510</b>	<b>2,60</b>	<b>859</b>	<b>1.181</b>	<b>322</b>	<b>37,49</b>
<b>Arese</b>	<b>19.138</b>	<b>19.463</b>	<b>325</b>	<b>1,70</b>	<b>1.147</b>	<b>1.277</b>	<b>130</b>	<b>11,33</b>
<b>Bollate</b>	<b>35.557</b>	<b>36.239</b>	<b>682</b>	<b>1,92</b>	<b>1.829</b>	<b>2.663</b>	<b>834</b>	<b>45,60</b>
<b>Baranzate di Bollate</b>	<b>10.779</b>	<b>11.866</b>	<b>1.087</b>	<b>10,08</b>	<b>3.034</b>	<b>4.168</b>	<b>1.134</b>	<b>37,38</b>
<b>Cornaredo</b>	<b>20.121</b>	<b>20.590</b>	<b>469</b>	<b>2,33</b>	<b>1.322</b>	<b>1.372</b>	<b>50</b>	<b>3,78</b>
<b>Garbagnate Milanese</b>	<b>26.262</b>	<b>26.771</b>	<b>509</b>	<b>1,94</b>	<b>1.710</b>	<b>2.402</b>	<b>692</b>	<b>40,47</b>
<b>Lainate</b>	<b>25.054</b>	<b>26.137</b>	<b>1.083</b>	<b>4,32</b>	<b>1.217</b>	<b>1.454</b>	<b>237</b>	<b>19,47</b>
<b>Pero</b>	<b>10.291</b>	<b>11.451</b>	<b>1.160</b>	<b>11,27</b>	<b>1.186</b>	<b>1.709</b>	<b>523</b>	<b>44,10</b>
<b>Pogliano Milanese</b>	<b>8.141</b>	<b>8.329</b>	<b>188</b>	<b>2,31</b>	<b>469</b>	<b>684</b>	<b>215</b>	<b>45,84</b>
<b>Pregnana Milanese</b>	<b>6.867</b>	<b>7.330</b>	<b>463</b>	<b>6,74</b>	<b>331</b>	<b>470</b>	<b>139</b>	<b>41,99</b>
<b>Rho</b>	<b>50.052</b>	<b>50.742</b>	<b>690</b>	<b>1,38</b>	<b>3.785</b>	<b>5.512</b>	<b>1.727</b>	<b>45,63</b>
<b>Vanzago</b>	<b>8.914</b>	<b>9.318</b>	<b>404</b>	<b>4,53</b>	<b>414</b>	<b>481</b>	<b>67</b>	<b>16,18</b>

(\*) valori in corso di validazione

generate da queste trasformazioni, che il capoluogo assume maggiore attrattività per nuove popolazioni. Questo fenomeno risulta ancora più evidente se si osservano le rilevazioni censuarie tra il 2011 e il 2020, in cui Milano registra un incremento demografico superiore al 10%.

## 2.2 Andamento demografico

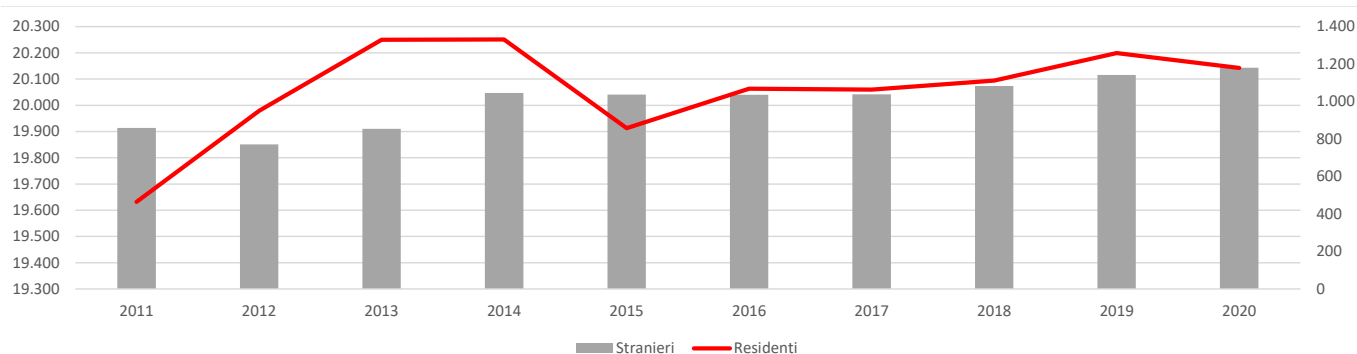
La variazione demografica della popolazione residente nella Città Metropolitana, tenendo conto della forte spinta demografica del capoluogo, tra il 2011 e il 2020, presenta infatti dinamiche demografiche decisamente positive pari al 6,7% e in controtendenza non solo rispetto al contesto nazionale (-0,33%) ma anche rispetto ad altre province del territorio lombardo in cui la media regionale è del 2,9%.

Nello stesso decennio, come già evidenziato, nei comuni del Rhodense è possibile **osservare una crescita demografica più moderata rispetto** a quella della CM, che tuttavia è profondamente influenzata dagli spostamenti di popolazione all'interno dell'area metropolitana milanese e soprattutto da quelli generati da Milano verso i comuni più esterni. In generale, fatta eccezione per i comuni di Baranzate e Pero che tra il 2011 e il 2020 registrano una variazione superiore al 10% e Pregnana, Vanzago e Lainate che superano il 4%, il resto dei comuni dell'ambito del Rhodense tende alla media regionale.

In particolare, osservando i dati forniti dall'Anagrafe comunale, Settimo nel decennio registra una variazione demografica complessiva del 2,6%, pari a 510 nuovi abitanti, che in termini di incremento annuo mostra come l'andamento demografico dopo una crescita progressiva tra il 2011 e il 2014 e un calo repentino nel 2015 (-1,67% della popolazione residente), riesce a mantenere un andamento tendenzialmente stabile.

**Tab.4 \_Andamento demografico nel comune di Settimo (2011-2020)**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Residenti	19.632	19.979	20.250	20.251	19.913	20.063	20.060	20.094	20.199	20.142
Incremento annuo %	0,90	1,77	1,36	0,00	-1,67	0,75	-0,01	0,17	0,52	-0,28
Stranieri	859	772	855	1.046	1.037	1.036	1.039	1.083	1.142	1.181
Incremento annuo %	13,18	-10,13	10,75	22,34	-0,86	-0,10	0,29	4,23	5,45	3,42



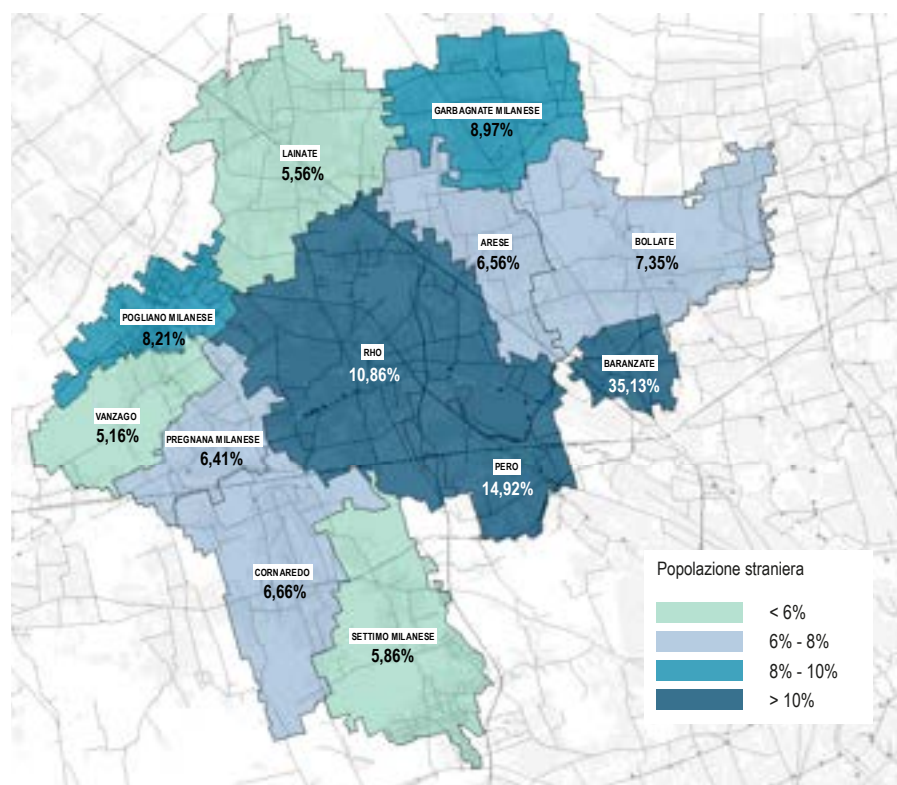


## 2.3 Dinamiche della popolazione residente

Un fenomeno significativo che sostiene la crescita demografica dell'ultimo decennio è sicuramente quello relativo alla **presenza crescente di abitanti di origine straniera** nei diversi comuni dell'ambito.

In particolare, come mostrato in tabella e in figura, molti comuni tra cui Settimo hanno visto un importante aumento percentuale della popolazione di origine straniera (8 su 12 dei comuni considerati supera il 35% di popolazione straniera in più rispetto al 2011) che evidenzia una profonda trasformazione in atto del tessuto sociale e una domanda abitativa portata dalla popolazione straniera in crescita, spesso più giovane della media italiana e portatrice di un'istanza di accessibilità e flessibilità consistente.

**Fig.1\_Distribuzione della popolazione straniera all'interno dell'ambito – valori percentuali (2020)**



Rispetto ai dati significativi di questo fenomeno, se si analizza la distribuzione del dato tra i comuni però, si possono riscontrare importanti differenze interne che riguardano l'incidenza della popolazione straniera sul totale della popolazione residente nel 2020.

A fronte di una media d'ambito dell'10%, Baranzate presenta un'incidenza di stranieri del 35% (la più alta dell'area) seguita da Pero (15%) e da Rho (11%), mentre nel resto dei comuni meno raggiungibili dal trasporto pubblico l'incidenza della popolazione straniera risulta più bassa, anche se non meno rilevante: a Settimo la popolazione straniera è del 6%.

Se da un lato si assiste ad una presenza crescente di abitanti di origine

straniera, dall'altro i comuni dell'ambito si trovano di fronte ad **un territorio che invecchia, con sempre meno giovani**.

La tabella e il grafico della distribuzione in fasce di età della popolazione tra il 2011 e il 2021 evidenziano una dinamica di invecchiamento comune. Nell'ultimo decennio la componente dei grandi anziani, ovvero degli abitanti con un'età superiore a 75 anni, nel Rhodense è aumentata complessivamente del 40% passando da 20.783 unità a 28.832

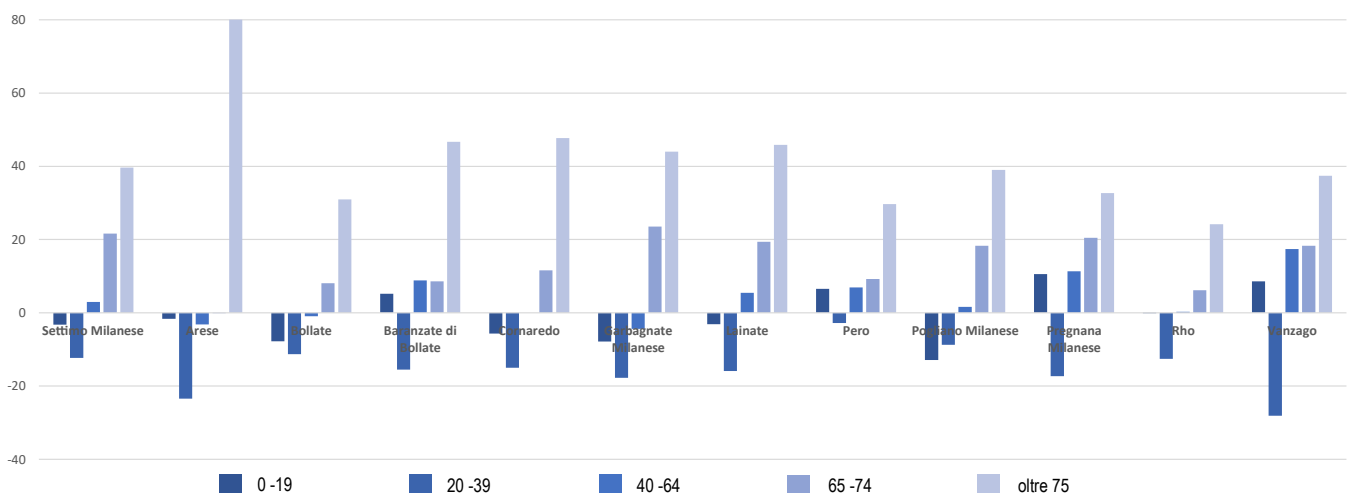
Come si vede nel grafico la fascia che ha subito una maggiore contrazione invece è quella tra i 20 e i 39 anni (-15%) a cui segue la fascia fino ai 19 anni (-3%), mettendo in evidenza un processo che non appare invertirsi. In relazione a questa tendenza che interessa tutto il territorio è interessante analizzare il comportamento dei differenti comuni per riconoscere geografie e dinamiche specifiche.

Nell'ambito i comuni che registrano una perdita maggiore nella fascia al di sotto dei 20 anni sono i comuni di Pogliano (-13%), a cui seguono Garbagnate e Bollate (-8%) e Cornaredo (-6%); mentre per la fascia compresa tra i 20-39 anni i comuni che registrano i picchi negativi maggiori sono quelli di Vanzago (-28%) e Arese (-23%) cui seguono con segno negativo tutti gli altri comuni in un range tra il -3 e il -18%.

Per quanto riguarda la popolazione anziana (maggiore di 65 anni), al contrario si è verificato un progressivo incremento per tutti i comuni del Rhodense: nella fascia di età 65-74 le variazioni più consistenti hanno riguardato i comuni di Garbagnate (24%), Settimo (22%) e Pregnana (20%), mentre per quella degli over 75 gli incrementi più significativi riguardano Arese (+81%), Cornaredo (+48%), Lainate (46%) e Garbagnate (44%)

**Tab.5\_Variazione della distribuzione della popolazione per fasce d'età – valori percentuali (2011-2020)**

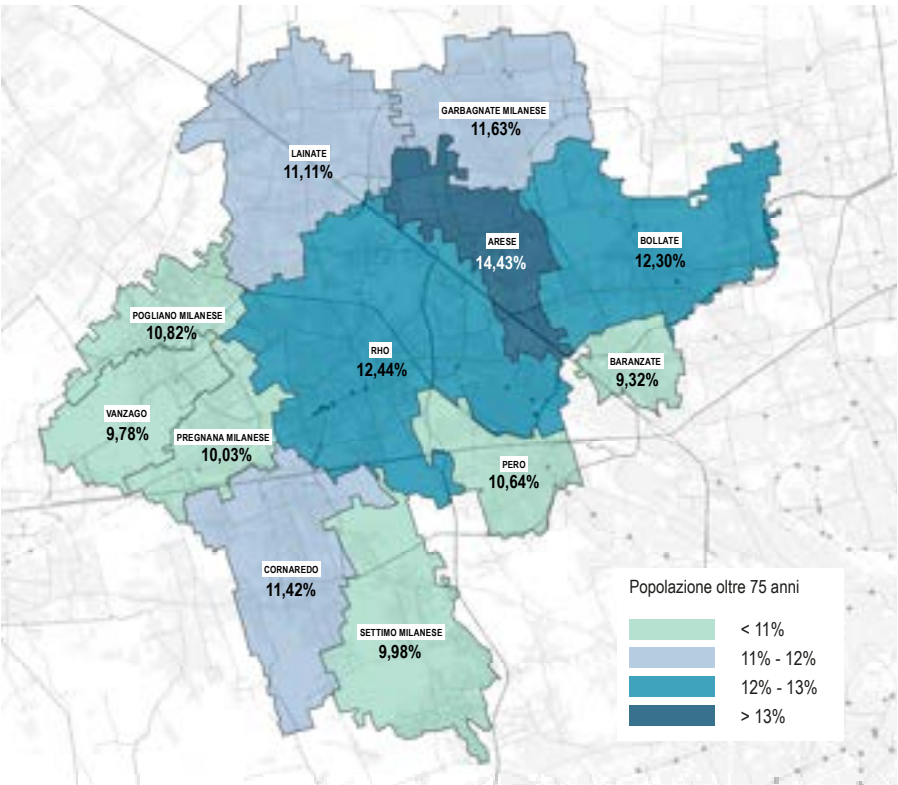
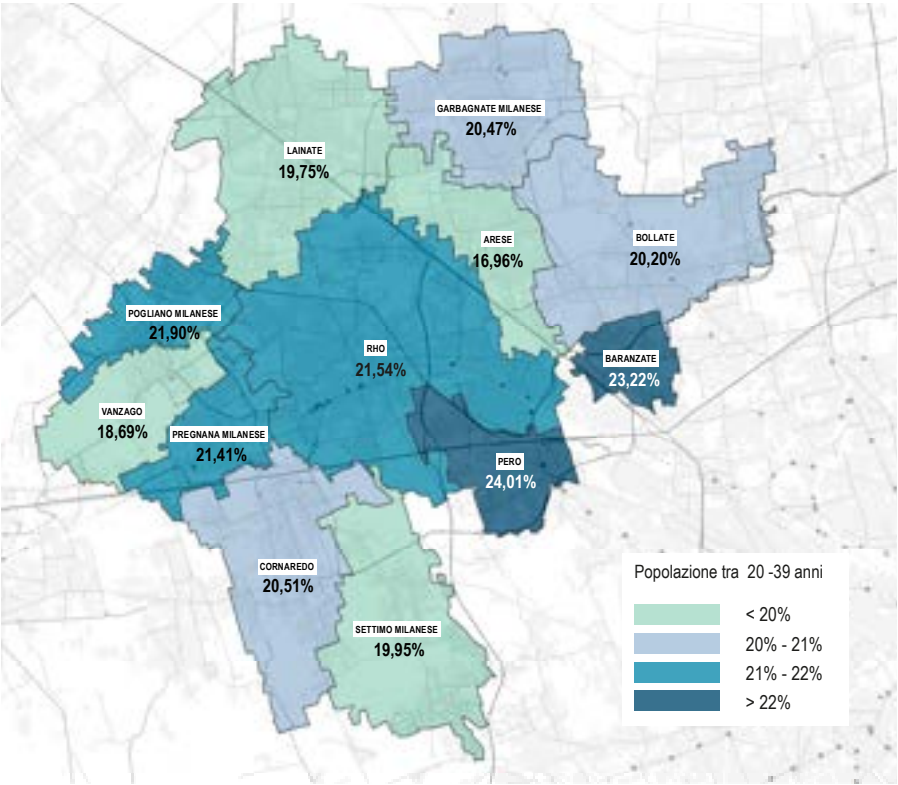
Comuni	2011					2021					Var. % 2011-2021				
	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75	0-19	20-39	40-64	65-74	oltre 75
Settimo Milanese	3.925	4.584	7.803	1.879	1.441	3.799	4.021	8.034	2.285	2.012	-3	-12	3	22	40
Arese	3.724	4.310	7.300	2.621	1.551	3.664	3.301	7.070	2.619	2.809	-2	-23	-3	0	81
Bollate	6.838	8.252	14.035	3.938	3.404	6.305	7.319	13.901	4.257	4.457	-8	-11	-1	8	31
Baranzate di Bollate	2.261	3.261	4.075	1.097	754	2.379	2.755	4.435	1.191	1.106	5	-16	9	9	47
Cornaredo	3.929	4.969	7.895	2.161	1.592	3.707	4.224	7.895	2.412	2.352	-6	-15	0	12	48
Garbagnate Milanese	5.150	6.664	10.369	2.848	2.162	4.748	5.480	9.912	3.518	3.113	-8	-18	-4	24	44
Lainate	5.037	6.138	9.636	2.540	1.992	4.880	5.161	10.159	3.032	2.905	-3	-16	5	19	46
Pero	1.898	2.827	3.988	1.097	939	2.022	2.749	4.264	1.198	1.218	7	-3	7	9	30
Pogliano Milanese	1.628	1.998	3.153	830	648	1.418	1.824	3.204	982	901	-13	-9	2	18	39
Pregnana Milanese	1.250	1.897	2.549	669	554	1.382	1.569	2.838	806	735	11	-17	11	20	33
Rho	8.692	12.499	18.703	5.709	5.083	8.682	10.929	18.758	6.060	6.313	0	-13	0	6	24
Vanzago	1.847	2.422	3.164	798	663	2.006	1.742	3.715	944	911	9	-28	17	18	37
<b>TOTALE</b>	<b>46.179</b>	<b>59.821</b>	<b>92.670</b>	<b>26.187</b>	<b>20.783</b>	<b>44.992</b>	<b>51.074</b>	<b>94.185</b>	<b>29.304</b>	<b>28.832</b>	<b>-3</b>	<b>-15</b>	<b>2</b>	<b>12</b>	<b>39</b>



seguiti dal resto dei comuni che ad eccezione di Rho (24%) superano la soglia del 30%.

In questo contesto di generale invecchiamento della popolazione, i comuni che hanno mantenuto ad oggi un buon livello di popolazione in età lavorativa (20-39 anni) sono Baranzate e Pero che mostrano un'incidenza di questa fascia rispetto al totale, ovvero superiore al 23%.

**Fig.2\_Distribuzione della popolazione straniera all'interno dell'ambito – valori percentuali (2020)**



Georeferenziando alcuni di questi valori è possibile osservare inoltre alcune dinamiche che attualizzano e mettono in luce la distribuzione spaziale del fenomeno ad oggi, riconoscendo delle specificità dei comuni di ambito con minore o maggiore presenza di giovani e anziani.

Emerge in particolare come i comuni che presentano una popolazione più giovane (20-39) sono quelli o di dimensione minore e più esterni, come nel caso di Pogliano e Pregnana (22%) o di quelli che come Pero e Baranzate (24%) sono influenzate dalla vicinanza al Comune di Milano e a Rho (21,5%) che pur essendo un grande centro presenta una consistenza maggiore di popolazione giovane, mostrando dunque una certa attrattività. La componente anziana invece è molto più rilevante ad Arese e nei grandi comuni, in particolare per quanto riguarda gli over 75.

Settimo in particolare, pur confermando i fenomeni e le variazioni che si osservano per i comuni dell'ambito, rispetto alla distribuzione attuale della popolazione per fasce d'età mostra una popolazione giovane in linea con la media degli altri comuni d'ambito (ca. 20%), mentre rispetto alla fascia dei grandi anziani mostra un'incidenza inferiore pari al 10% rispetto al 12% della media d'ambito.

La questione dell'invecchiamento pone certamente delle questioni centrali per il disegno delle politiche abitative sia in termini più strettamente edilizi e immobiliari (dimensionamento degli alloggi, costi di gestione e di locazione, ecc.) che in termini sociali, per poter formulare proposte abitative e servizi di cura adeguati.

Il profilo del territorio in esame risulta inoltre ampiamente coerente con il processo di frammentazione delle strutture familiari, che ha interessato l'Italia negli ultimi decenni e che continua a far registrare una crescita del numero di famiglie unipersonali e, conseguentemente, da una contrazione di quelle numerose.

Un primo indicatore del fenomeno è fornito a livello territoriale dalla variazione del numero medio di componenti, che nel decennio mostra come in tutti i comuni la dimensione delle famiglie abbia subito una flessione negativa:

Se nel 2011 il numero medio di componenti per famiglia va dal minimo di circa 2,22 a Rho fino ad un massimo di 2,51 a Pogliano Milanese, nel 2020 si osserva un range inferiore che va da un minimo di 2,16 ad un massimo di 2,44 per gli stessi comuni.

**Tab.6\_Distribuzione delle famiglie per numero medio di componenti – variazioni percentuali (2011-2020)**

Comuni	2011				2020 (*)				Var. % 2011 - 2020	
	Totale famiglie	Media componenti	Famiglie unipersonali	% Famiglie unipersonali sul totale	Totale famiglie	Media componenti	Famiglie unipersonali	% Famiglie unipersonali sul totale	Totale famiglie	Famiglie unipersonali
Settimo Milanese	8.196	2,39	2.259	28	8.603	2,34	2.566	30	4,97	13,59
Arese	8.003	2,40	2.022	25	8.389	2,32	2.403	29	4,82	18,84
Cornaredo	8.535	2,41	2.243	26	9.030	2,28	2.609	29	5,80	16,32
Lainate	10.693	2,38	2.568	24	10.935	2,39	2.928	27	2,26	14,02
Pero	4.400	2,45	1.364	31	5.089	2,25	1.691	33	15,66	23,97
Pogliano Milanese	3.292	2,51	767	23	3.413	2,44	915	27	3,68	19,30
Pregnana Milanese	2.956	2,35	824	28	3.145	2,33	973	31	6,39	18,08
Rho	22.861	2,22	7.175	31	23.491	2,16	8.553	36	2,76	19,21
Vanzago	3.796	2,36	1.029	27	3.982	2,34	1.160	29	4,90	12,73

(\*) Dati in attesa di validazione



In generale rispetto ad una media d'ambito che tra il 2011 e il 2020 passa da un numero di 2,37 componenti ad uno di 2,31 componenti per famiglia, Settimo registra sì una contrazione (da 2,39 a 2,34), ma che rimane comunque superiore alle medie d'ambito.

La dinamica relativa alla frammentazione dei nuclei familiari risulta con maggiore evidenza se si osserva la variazione del numero di famiglie monocomponente che nell'ambito è pari al 17%. L'incremento maggiore riguarda il comune di Pero (24%), mentre quello inferiore si osserva a Vanzago (12,73%) e a seguire Settimo (13,59%).

In generale ciò che appare evidente è che nel 2020 le famiglie unipersonali incidono del 30% rispetto al numero complessivo di famiglie registrate nel Rhodense, e che quindi una famiglia su tre è costituita da una sola persona. Tale fenomeno è leggermente meno consistente grazie ad alcuni comuni come Pogliano Milanese e Lainate in cui tale percentuale è più bassa, ma al contempo in alcuni centri, tra cui Rho e Pero hanno già visto consolidarsi questa profonda trasformazione.

Se da una parte, dunque il territorio si trova di fronte ad una crescita demografica più moderata rispetto al passato e ad una domanda sempre più nuclearizzata fortemente connessa anche con l'invecchiamento della popolazione, sembra interessante esplorare a Settimo alcuni di questi fenomeni demografici alla scala di quartiere.

Le analisi demografiche nello specifico, rispetto alla disponibilità dei dati forniti dall'Anagrafe comunale, hanno riguardato in particolare le dinamiche interne ai quartieri a carattere prettamente residenziale, ovvero Vighignolo, Settimo Centro, Seguro e il Villaggio Cavour.

La tendenza abitativa tra il 2010 e il 2020 in generale se da un lato conferma la preferenza della popolazione a risiedere in centro per circa il 50% degli abitanti, tuttavia, mostra anche come negli ultimi anni il Villaggio Cavour abbia acquisito maggiore attrattività rispetto agli altri quartieri residenziali, registrando un incremento della popolazione residente superiore al 60% (+704 abitanti rispetto al 2010). Se si osserva infatti l'incidenza percentuale della popolazione residente tra il 2010 e il 2020 nel Villaggio Cavour si passa da una popolazione pari al 5,92% ad una del 9,21%, probabilmente connessa all'attuazione di nuovi sviluppi immobiliari di espansione residenziale previsti dal PRG 2007 e dal PGT 2009 nel quartiere. Viceversa, i quartieri di Settimo Centro, Seguro e di Vighignolo mostrano un calo nella tendenza abitativa sul territorio di circa l'1%.

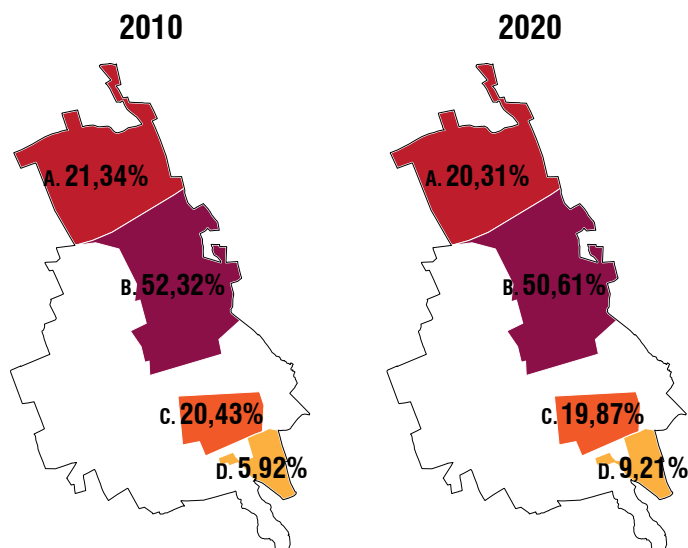
L'attrattività per il Villaggio Cavour viene confermata anche in rapporto alla distribuzione della popolazione per fasce d'età e come dimostra la rappresentazione dell'indice di vecchiaia, che esprime il peso della popolazione anziana, con età uguale o superiore ai 65 anni, rispetto alla popolazione più giovane under 19 (secondo il livello di disaggregazione disponibile).

Nel decennio 2010-2020, infatti, se per i quartieri di Vighignolo, Settimo Centro e Seguro si assiste ad un progressivo invecchiamento della popolazione con il conseguente aumento del valore relativo all'indice di vecchiaia, per il Villaggio Cavour viceversa si denota una marcata

inversione di tendenza in cui l'indice di vecchiaia nell'arco del decennio da un valore di 156 si riduce di più della metà, mostrando quindi come negli ultimi anni il quartiere abbia attratto sempre più una popolazione giovane (il 124% in più rispetto al 2010).

In altre parole, in questa prospettiva, si potrebbe dire che la figura relativa all'incidenza dell'indice di vecchiaia rappresenti i quartieri in cui si esprime la domanda di casa "giovane" e quelli in cui si esprime la domanda abitativa degli "anziani".

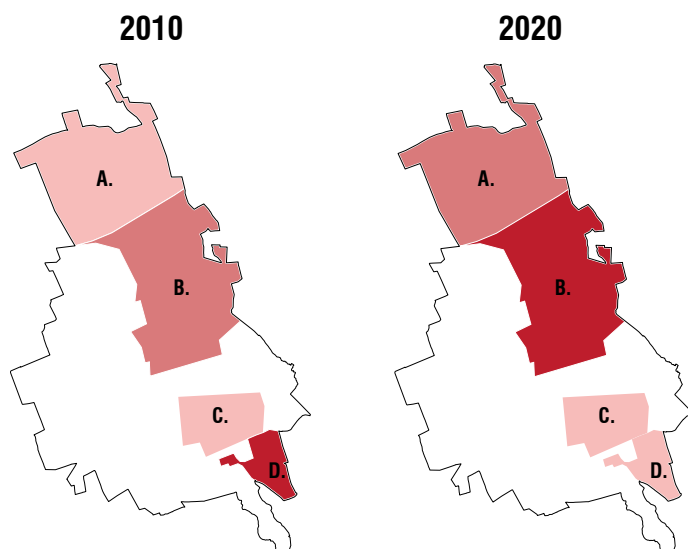
**Fig.3\_Distribuzione della popolazione residente per quartieri (2010-2020)**



QUARTIERI RESIDENZIALI	RESIDENTI		
	2010	2020	Var. % 2010-2021
A - Vighignolo	4.150	4.091	-1,42
B - Settimo Centro	10.176	10.194	0,18
C - Seguro	3.973	4.002	0,73
D - Villaggio Cavour	1.151	1.855	61,16

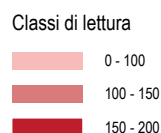
Fonte: Anagrafe Comunale

**Fig.4\_Indice di vecchiaia per quartieri**



QUARTIERI RESIDENZIALI	Indice 2010	Indice 2020
A - Vighignolo	79	104
B - Settimo Centro	111	173
C - Seguro	51	93
D - Villaggio Cavour	156	67

Fonte: Anagrafe Comunale



**Tab.7\_Distribuzione e variazione della popolazione nelle fasce d'età 0 – 18 e maggiore di 65 anni**

	2010		2020		Var. 2010-2020 (%)	
	Fascia 0_18	Fascia >65	Fascia 0_18	Fascia >65	Fascia 0_19	Fascia >65
A - Vighignolo	768	605	742	768	-3,39	26,94
B - Settimo Centro	1705	1892	1482	2571	-13,08	35,89
C - Seguro	906	464	744	695	-17,88	49,78
D - Villaggio Cavour	174	272	390	260	124,14	-4,41

## 2.4 Domande di abitare e forme di offerta nei territori del Rhodense

L'attività di ricerca quantitativa avviata da Dastu – Politecnico di Milano e Codici Ricerca Intervento, nell'ambito della consulenza ai territori del Rhodense e del Bollatese (**Report dinamiche territoriali - settembre 2020 – e Report patrimoni abitativi e prospettive territoriali per l'abitare – ottobre 2020 -**), attraverso una lettura multidimensionale delle dinamiche abitative, restituisce in sintesi un quadro conoscitivo a supporto della realizzazione di politiche abitative integrate, utile a orientare documenti di indirizzo e politiche future.

Alla base dello studio vi è stata la costruzione di un archivio di dati che potesse supportare le operazioni di ricerca, selezionando i contenuti da diverse fonti. Tale archivio 'multifonte', infatti, ha combinato dati di natura cartografica provenienti dal geoportale di Regione Lombardia, dati Istat di natura censuaria (censimenti 1991-2001-2011) con dati Istat di provenienza anagrafica (Demostat 2014-2018) e dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 2019). Le banche dati costruite attraverso le diverse fonti sono state poi oggetto di un'attività di geolocalizzazione al fine di rappresentare la loro distribuzione spaziale, che ha dato come esito la costruzione di un archivio dati interrogabile anche attraverso cartografia.

Lo studio opera una ricognizione generale intorno alla tipologia di offerta abitativa di cui dispone il territorio (analizzando dati riguardanti le tipologie abitative e i titoli godimento presenti) e approfondisce poi l'analisi dei valori immobiliari dello stock abitativo presente nei due ambiti.

A tale studio si fa qui riferimento, riportando di seguito gli esiti che riguardano in particolare **l'ambito del Rhodense in cui opera l'azienda consortile Sercop** per i comuni di Settimo M., Arese, Cornaredo, Lainate, Pero, Pogliano M., Pregnana M., Rho e Vanzago.

### **L'espansione abitativa e l'articolazione del vuoto**

Il gap tra patrimonio costruito e attrattività abitativa dei comuni rappresenta una delle determinanti con cui leggere la distribuzione del patrimonio non occupato.

Confrontando gli scaglioni censuari del 1991 e del 2011, si osserva infatti come mentre le abitazioni nel territorio siano cresciute del 20%, passando da 58.240 a 70.010 abitazioni (cfr. Tabella 10), nello stesso periodo il numero di famiglie sia cresciuto nell'ambito del Rhodense del 14%, mostrando un differenziale che, come vedremo in seguito, è uno degli elementi che concorrono alla crescita di abitazioni non occupate.

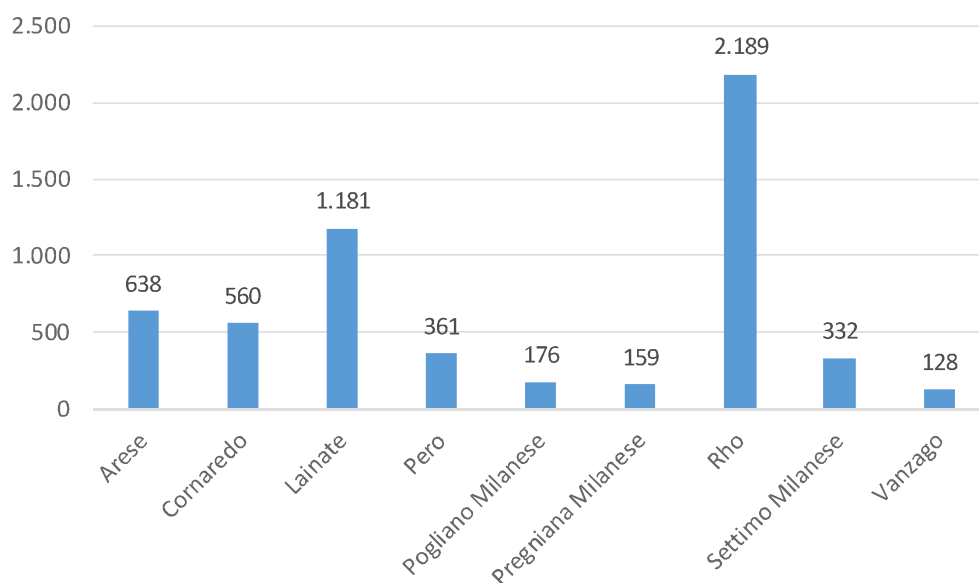
Le variazioni più importanti in termini di numero di abitazioni in valore percentuale hanno interessato i comuni di dimensioni medio piccole come Pregnana Milanese e Vanzago nell'ambito di Sercop, dove l'aumento di abitazioni è coinciso con un aumento dei nuclei familiari, mentre le abitazioni non utilizzate sono concentrate, in termini assoluti (cfr. Grafico 6), all'interno di due comuni: il Comune di Lainate (1.181 alloggi) e il Comune di Rho (2.189 alloggi) che rappresenta il comune con il numero assoluto più alto di patrimonio non occupato.

**Tab. 8\_Incremento 2001 - 2011 delle abitazioni del numero delle famiglie nel Rhodense**

Comuni	Abitazioni		Famiglie	
	n	%	n	%
Arese	582	8%	995	13%
Cornaredo	3	0%	577	7%
Lainate	551	6%	1.235	12%
Pero	-104	-2%	366	8%
Pogliano Milanese	115	4%	343	11%
Pregnana Milanese	541	23%	680	23%
Rho	782	4%	1.865	8%
Settimo Milanese	1.170	17%	1.519	19%
Vanzago	828	29%	1.057	29%
Totale Sercop	4.468	10%	8.637	14%

**Tab.9\_Serie storica delle abitazioni e dei vuoti nel Rhodense**

Comuni	1991			2001			2011		
	Abitazioni		Abitazioni non occupate	Abitazioni		Abitazioni non occupate	Abitazioni		Abitazioni non occupate
	totali	n.		totali	n.		totali	n.	
Arese	6.337	351	5,5%	7.220	305	4,2%	7.802	638	8,2%
Cornaredo	7.267	617	8,5%	8.306	443	5,3%	8.309	560	6,7%
Lainate	7.901	601	7,6%	9.524	537	5,6%	10.075	1.181	11,7%
Pero	4.118	286	6,9%	4.533	421	9,3%	4.429	361	8,2%
Pogliano Milanese	2.668	189	7,1%	3.104	186	6,0%	3.219	176	5,5%
Pregnana Milanese	2.118	128	6,0%	2.334	87	3,7%	2.875	159	5,5%
Rho	19.930	1.429	7,2%	20.843	731	3,5%	21.625	2.189	10,1%
Settimo Milanese	5.757	405	7,0%	6.843	258	3,8%	8.013	332	4,1%
Vanzago	2.144	121	5,6%	2.835	189	6,7%	3.663	128	3,5%
Totale	58.240	4.127	7,1%	65.542	3.157	4,8%	70.010	5.724	8,2%

**Graf.1\_Distribuzione del patrimonio non occupato nei comuni del Rhodense**



Analizzando l'andamento del dato nel tempo il patrimonio degli alloggi vuoti appare **in costante crescita** con solo poche occasioni di patrimonio riassorbito. In particolare, nell'ambito di Sercop il comune di Lainate ha visto una crescente presenza di affitto che è passata dal 5,6% del 2001 all'11,7% del 2011, dato che affianca la crescita relativa delle abitazioni nel medesimo comune del 12% dimostrando una forte **relazione tra le politiche di espansione edilizia nel comune e l'aumento dello stock di abitazioni non occupate**. Altri comuni, anche questi caratterizzati da una crescita edilizia consistente come Pregnana Milanese e Pogliano nel Rhodense, hanno mantenuto il patrimonio abitativo non occupato costante nonostante la forte espansione edilizia, dimostrando la presenza di una domanda di abitazioni che ne ha sostenuto l'espansione.

### **Un territorio con un patrimonio affitto consistente nonostante la centralità della proprietà**

Per approfondire la questione dell'accessibilità dell'abitazione è interessante osservare come il patrimonio abitativo presente nell'area si suddivida nei **differenti titoli di godimento**.

L'ambito del Rhodense non presenta ad una prima lettura delle peculiarità distintive rispetto ad altri territori, presentando infatti una percentuale di famiglie che abitano in proprietà del 79% e una percentuale di famiglie che abitano in affitto del 16%, a fronte di una media provinciale, escluso il capoluogo, del 78% e del 17%.

Analizzando però i dati nella loro composizione comunale emergono alcune interessanti specificità.

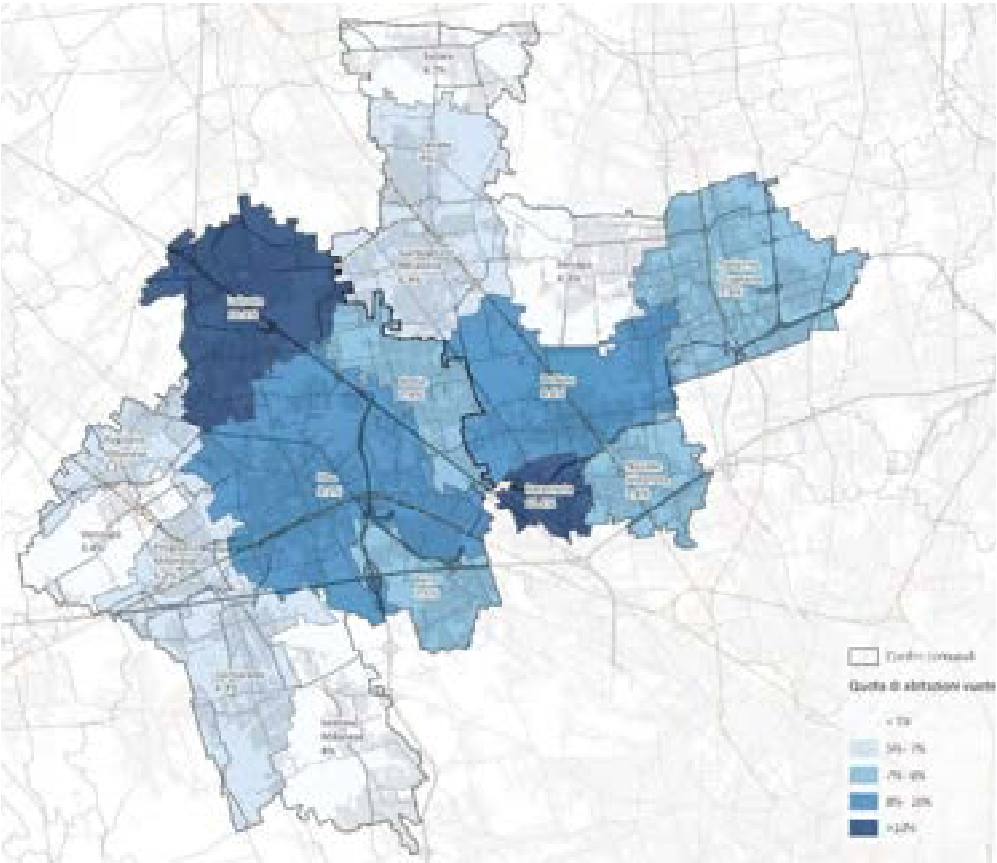
Nell'ambito di **Sercop** è **Settimo Milanese** il comune con la **percentuale maggiore di affitto**, con il 20,5% pari a 1.659 famiglie. Un dato che mette in evidenza un elemento distintivo di questo comune, caratterizzato come si vedrà da una presenza consistente di patrimonio abitativo afferente all'offerta cooperativa; **Rho** con 4.071 famiglie che vivono in affitto pari al 18% rappresenta però il Comune con un **numero assoluto maggiore di famiglie in affitto**. Sopra la media d'ambito si trovano anche il comune di Pero in cui l'incidenza di abitazioni in affitto è il 17%. A fare da contraltare a questi comuni si trovano **i comuni di piccole dimensioni in crescita** - Vanzago, Pogliano e Pregnana Milanese – che mostrano come **uno degli elementi distintivi dell'attrattività di questi comuni sia l'accesso al sistema della proprietà**.

Si viene così a delineare nel territorio una geografia caratteristica che identifica alcuni comuni con una presenza importante di patrimonio in affitto che in alcuni casi, come quello di **Novate e Bollate e Settimo e Cornaredo**, **si configurano come veri e propri cluster**. Questi sono di sovente caratterizzati dalla presenza storica di alcuni attori specifici della filiera delle politiche abitative come le cooperative edilizie.

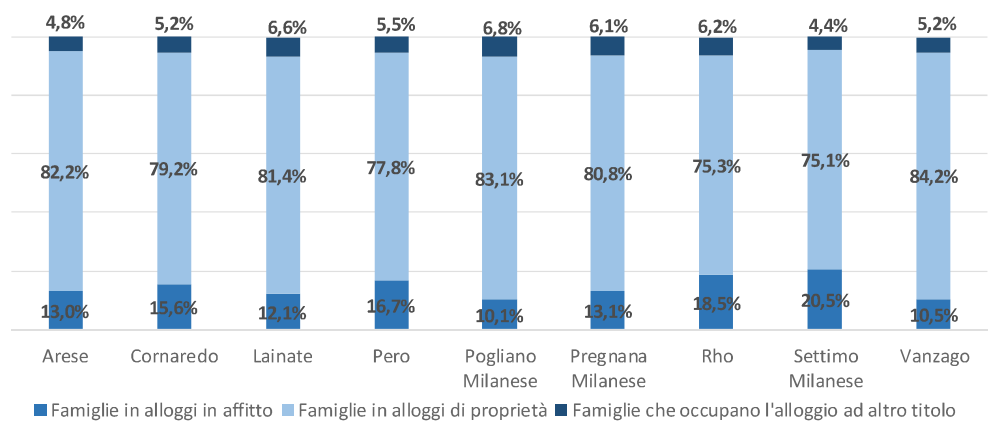
### **L'articolazione del patrimonio abitativo in locazione: la diffusione dell'affitto privato e la centralità del sistema cooperativo**

Per meglio comprendere l'andamento della locazione nei territori in analisi è utile individuare la tipologia di proprietario che intercetta questo tipo di domanda, guardare cioè a come si distribuisce la proprietà all'interno dell'offerta in affitto.

Fig.5\_Distribuzione percentuale del patrimonio non occupato nei comuni - 2011



Tab.10\_Distribuzione del patrimonio non occupato nei comuni del Rhodense



Comuni	Famiglie residenti - totale  n.	Famiglie in alloggi di proprietà		Famiglie in alloggi in affitto		Famiglie che occupano l'alloggio ad altro titolo	
		n.	%	n.	%	n.	%
Arese	7.893	6.488	82%	1.026	13%	379	5%
Cornaredo	8.361	6.620	79%	1.303	16%	438	5%
Lainate	10.182	8.285	81%	1.227	12%	669	7%
Pero	4.473	3.478	78%	748	17%	247	6%
Pogliano Milanese	3.234	2.687	83%	327	10%	220	7%
Pregnana Milanese	2.917	2.357	81%	383	13%	177	6%
Rho	22.027	16.582	75%	4.071	18%	1.364	6%
Settimo Milanese	8.079	6.067	75%	1.659	21%	353	4%
Vanzago	3.704	3.119	84%	389	11%	194	5%
Totale Sercop	70.870	55.683	79%	11.133	16%	4.041	6%
Totale Provincia Milano	1.373.836	979.552	71%	306.373	22%	87.473	6%
Totale Provincia senza Milano	755.312	587.716	78%	126.606	17%	40.805	5%

Nell'ambito di **Sercop** il 66% del patrimonio in locazione è costituito da alloggi di proprietà di persone fisiche, invece la presenza dell'attore pubblico, diviso tra le proprietà dei comuni e quelle in capo ad Aler, è del 16% nel Rodense (7% Comuni - 8% Aler). In entrambi i casi due patrimoni rilevanti distribuiti nei diversi comuni.

Risulta inoltre particolarmente interessante capire come questi dati si articolano nei diversi comuni anche per comprendere quali di questi possono essere maggiormente rilevanti per l'interlocuzione con alcuni attori specifici della filiera delle politiche abitative in questo territorio.

L'ambito di **Sercop**, presenta una distribuzione della tipologia di proprietario caratterizzata come visto da una **quota maggiore di mercato a persone fisiche, così come da una rilevanza minore dell'azione delle cooperative.**

A fronte di una media che, come detto, si attesta al 66% di patrimonio in affitto a persone fisiche si riscontra una articolazione molto variabile del dato con il Comune di Pero che raggiunge l'83% e il comune di Settimo Milanese che si attesta intorno al 33%.

In particolare, proprio questo comune si identifica come **l'unico dell'ambito ad avere una presenza rilevante, il 35%, di patrimonio in locazione di proprietà di Cooperative edilizie** e abitanti, praticamente assente come attore della locazione negli altri comuni.

Anche l'azione del soggetto pubblico, secondo per numerosità di patrimonio in locazione nell'ambito, varia sensibilmente all'interno dei diversi comuni. In questi casi il patrimonio pubblico emerge in particolare in quei territori in cui la proprietà rappresenta il titolo di godimento quasi esclusivo e in cui l'offerta residuale in affitto è fortemente assorbita dall'operatore pubblico, come nei comuni di Pregnana e Arese, in cui rispettivamente il patrimonio pubblico corrisponde al 23% e al 22% del patrimonio in locazione totale.

All'interno di questo panorama articolato è interessante rilevare che la quota di patrimonio pubblico detenuto dai comuni si attesta in quasi tutti i comuni dell'ambito tra il 5% e il 6%, superando la quota del 10% unicamente nel comune di Rho (11%) e di Pregnana Milanese (16%). Il comparto ALER è invece genericamente più consistente nei diversi comuni dell'ambito ed in particolare ad Arese e a Settimo, entrambi comuni con una forte concentrazione di alloggi pubblici, rispettivamente il 22% e il 18%.

Infine, nel comune di Vanzago si registra un 12% di locazione attribuito a soggetti altri dai rilevamenti Istat, un dato di sovente connesso alla presenza di enti religiosi.

Ci troviamo dunque di fronte a scenari **profondamente diversi rispetto alle geografie della proprietà del patrimonio in affitto** che richiedono un sistema diversificato di strategie per mobilitare i diversi attori presenti in campo, in cui **il patrimonio in locazione di proprietà di persona fisica rimane comunque un target centrale** per le politiche delle agenzie dell'affitto a cui si aggiungono però in determinanti comuni attori come le cooperative edilizie o le imprese. Rimane tuttavia una quota consistente di patrimoni in locazione di proprietà pubblica, che rappresentano in alcuni comuni una quota significativa per la mancanza di altri attori.

Le tipologie di proprietari se lette in relazione con la distribuzione dei vuoti della localizzazione permette infine di evidenziare alcuni possibili target per

Map of the Emilia-Romagna region showing the distribution of family types in 2011. The map is color-coded by the percentage of families in the 'single parent' (famiglie in singolo in affetto) category. The legend shows five categories: < 12%, 12%-14%, 14%-16%, 16%-18%, and > 18%.

[illegible]



le politiche abitative.

### **Lo stock e le tipologie abitative che caratterizzano il territorio**

I valori analizzati appartengono alla Banca dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed in particolare sono stati indagati gli anni 2013 e 2017 per le categorie di tipo residenziale: Abitazioni di tipo civile, Abitazioni di tipo economico, Abitazioni di tipo popolare, Abitazioni in ville e villini per essere poi confrontate con i dati relativi ai Valori Immobiliari (OMI).

Prima di addentrarsi nell'analisi della consistenza catastale, si deve premettere che le variazioni di stock di unità immobiliari urbane nei diversi anni possono dipendere da tre fattori principali: nuove costruzioni, frazionamenti o fusioni di unità immobiliari esistenti, rettifiche dovute a censimento di unità immobiliari già esistenti, accertamenti, correzione di errori. Vi sono inoltre variazioni attribuibili a cambiamenti legati a istruttorie amministrative. Pertanto, occorre interpretare le variazioni avvenute nel tempo tenendo conto dei fenomeni, non solo economici, ma anche amministrativi e fiscali e che quindi non sono sempre determinate esclusivamente da nuove edificazioni.

Nell'ambito di **Sercop**, un terzo della dotazione complessiva, pari a 26.357 immobili, è ubicata nel comune di Rho con una forte presenza di case economiche pari al 63%. A Lainate invece, secondo comune per stock abitativo, il 24% delle abitazioni sono villini, un valore eguagliato unicamente dal comune di Arese, entrambi con uno basso stock di alloggi in locazione. Il comune di Settimo Milanese, presenta al suo interno il 17% delle abitazioni civili dell'intero ambito, pari al 25% del suo patrimonio ed invece presenza molto bassa di villini sia a livello comunale (6%) che rispetto all'ambito (5%). Le abitazioni di tipo popolare incidono per il 7% nell'ambito ma hanno distribuzioni molto diverse nei comuni in quanto variano da oltre il 10% di Pogliano Milanese a meno del 4% di Settimo Milanese e Arese.

I dati sullo stock restituiscono quindi un'immagine articolata del comparto edilizio caratterizzata dalla presenza di differenze anche significative tra i diversi comuni.

In particolare, si segnalano **alcuni comuni in cui la tipologia dei villini è particolarmente presente** (oltre il 20%) evidenziando un tessuto insediativo disperso nell'ambito del **Rhodense** che ovviamente richiede strategie di valorizzazione e di gestione diverse da quelle di un patrimonio compatto, tipicamente in forma di condominio, maggiormente diffuso in buona parte dei comuni dell'area.

### **I valori immobiliari dell'ambito**

Le quotazioni immobiliari restituiscono, per ogni zona territoriale omogenea (zona OMI) di tutti i comuni italiani, i valori minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per diverse tipologie immobiliari e stato di conservazione. Le zone territoriali omogenee sono a loro volta classificate, in fasce corrispondenti alla loro collocazione geografica nel territorio comunale e possono essere più numerose a seconda della dimensione del comune. Le aggregazioni di tipologie edilizie sono a loro volta distinte in Residenziale, Commerciale,

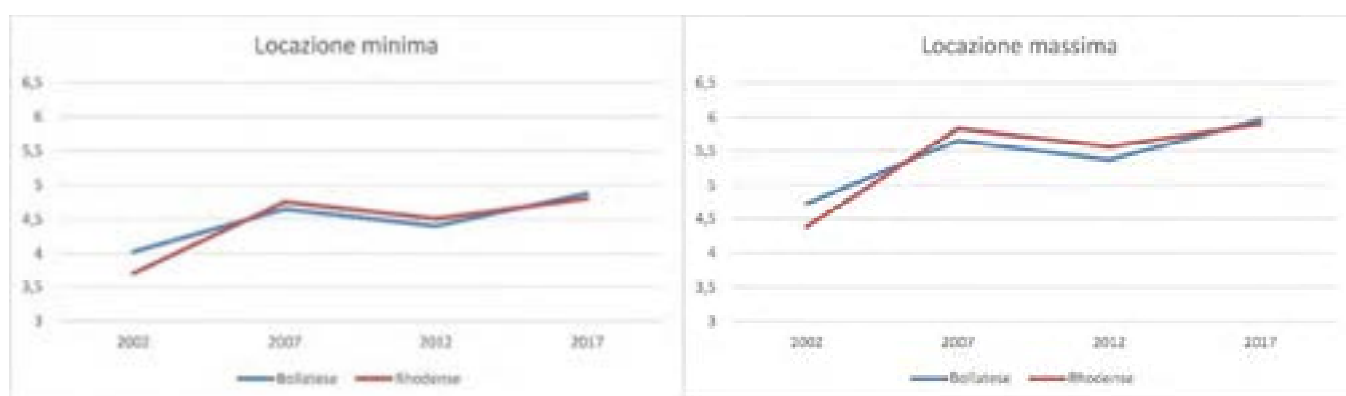
**Tab.11\_Distribuzione percentuale della tipologia di proprietario nel Rhodense**

Comuni	Persona fisica	Impresa o società	Cooperativa edilizia	Stato, Regione, Provincia	Comune	Ente previdenziale	ALER	Altro	Pubblico
Baranzate	86,4%	7,1%	4,5%	0,0%	0,3%	0,0%	0,0%	1,6%	0,3%
Bollate	36,6%	4,6%	39,8%	0,4%	7,1%	0,1%	10,2%	1,2%	17,7%
Cesate	65,6%	7,2%	0,0%	1,2%	7,9%	0,7%	16,7%	0,8%	25,8%
Garbagnate Milanese	58,4%	7,1%	4,1%	0,3%	10,6%	0,4%	17,3%	1,8%	28,2%
Novate Milanese	35,9%	2,7%	57,9%	0,0%	1,3%	0,3%	1,0%	0,9%	2,3%
Paderno Dugnano	46,2%	4,3%	32,0%	0,6%	7,8%	0,0%	7,6%	1,6%	16,0%
Senago	73,7%	7,9%	3,2%	0,8%	7,5%	0,0%	4,6%	2,2%	12,9%
Solaro	61,7%	10,3%	1,2%	0,5%	17,1%	0,0%	8,1%	1,2%	25,7%
Totale	49,2%	5,2%	28,6%	0,4%	6,9%	0,1%	8,1%	1,4%	15,4%

**Tab.12\_Distribuzione per consistenza per tipologia catastale nel Rhodense**

Comune	Ambito	Abitazioni di tipo civile		Abitazioni di tipo economico		Abitazioni di tipo popolare		Abitazioni di tipo rurale		Abitazioni in villini		Abitazioni in ville		Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici		Totale	
		n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
ARESE	Sercop	1.606	17%	5.180	56%	237	3%	16	0,2%	2.235	24%	10	0,1%	0	0,0%	9.284	11%
PERO	Sercop	660	12%	4.249	74%	319	6%	0	0,0%	486	9%	0	0,0%	0	0,0%	5.714	7%
CORNAREDO	Sercop	591	6%	6.919	69%	978	10%	8	0,1%	1.473	15%	2	0,0%	0	0,0%	9.971	12%
LAINATE	Sercop	2.317	19%	6.307	52%	643	5%	21	0,2%	2.895	24%	0	0,0%	1	0,0%	12.184	14%
POGLIANO MILANESE	Sercop	404	10%	1.904	48%	443	11%	17	0,4%	1.202	30%	4	0,1%	0	0,0%	3.974	5%
PREGNANA MILANESE	Sercop	453	13%	2.083	58%	227	6%	8	0,2%	793	22%	0	0,0%	0	0,0%	3.564	4%
RHO	Sercop	4.503	17%	16.562	63%	2.619	10%	112	0,4%	2.553	10%	8	0,0%	0	0,0%	26.357	31%
SETTIMO MILANESE	Sercop	2.366	25%	6.149	64%	420	4%	11	0,1%	612	6%	4	0,0%	0	0,0%	9.562	11%
VANZAGO	Sercop	724	16%	2.440	55%	297	7%	27	0,6%	920	21%	0	0,0%	0	0,0%	4.408	5%
TOTALE	Sercop	13.624	16%	51.793	61%	6.183	7%	220	0,3%	13.169	15%	28	0,0%	1	0,0%	85.018	100%

**Graf.2\_Distribuzione per consistenza per tipologia catastale nel Rhodense**



I valori riportati, relativi alle quotazioni dei contratti in locazione, sono stati esaminati in quanto fonte di indicazione del fenomeno di fruizione delle abitazioni da parte della popolazione. Tale analisi evidenzia, anche in serie storica, le diverse tipologie di offerta di abitazioni in locazione, sia dal punto di vista territoriale che dal punto di vista economico e rappresenta un primo elemento di conoscenza importante anche rispetto alla potenziale domanda espressa dal territorio. Tale informazione non riguarda i volumi di compravendita o di locazione che effettivamente avvengono sul territorio e che non sono intercettati dall'Osservatorio. Le transazioni contabilizzate dall'OMI censiscono i nuovi contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate in cui gli immobili sono interamente locati; le variazioni di contratti già registrati non sono quindi intercettate, così come altre forme di accordo di affitto.

Per tale caratteristica è stato dato maggiore rilievo alla distribuzione negli anni e alla differenza nelle zone OMI invece che al valore economico in sé stesso. È inoltre importante sottolineare che i dati non sono sempre presenti nelle diverse zone e che in particolare il dato del 2002 è particolarmente frammentario ed è quindi stato analizzato esclusivamente come aggregato per comparto. I dati sono stati anche visualizzati nelle soglie temporali 2002-2007-2012-2017 per cogliere gli eventuali mutamenti avvenuti nel tempo nell'ambito per i valori di locazione minima e massima.

Nel grafico 2 si vede come i valori abbiano avuto un forte innalzamento a partire dal 2007 con una battuta di arresto al 2012 presumibilmente determinata dalla crisi avvenuta nell'intero Paese nel 2008 e si sono rialzati di nuovo nel 2017. Nel bollatese i valori medi massimi che nel 2002 erano di circa 5 €/mq hanno subito un consistente innalzamento nel 2007 per poi decrescere e stabilizzarsi nel 2017, nel **Rhodense** invece che ha avuto valori medi massimi più elevati nei decenni 2012 e 2017, ha subito nel 2017 un decremento mantenendo però **valori nell'insieme mediamente più alti**.

Lo studio del fenomeno è proseguito individuando le principali categorie residenziali - Abitazioni civili, Abitazioni di tipo economico e Ville e villini - che possono offrire anche una comparazione con la consistenza complessiva delle diverse tipologie. Come precedentemente sottolineato, non sempre è disponibile il dato sulla locazione di tutti i comuni o in tutte le zone OMI anche in considerazione che alcune tipologie non sono presenti in alcune aree del territorio.

La distribuzione delle **abitazioni di tipo economico** (cfr. Figura 8) evidenzia come a partire da valori tendenzialmente bassi esse siano distribuite sul territorio in modo piuttosto uniforme, con alcune lievi variazioni nelle zone centrali di Pero e Arese a confine con Milano dove si hanno i valori più alti.

Il confronto con il capoluogo mette in luce come Milano sia decisamente più cara e come quindi i comuni limitrofi possano essere un bacino di accoglienza più economico per gli utenti con minore disponibilità di spesa.

Fig.8\_Zone OMI Abitazioni di tipo economico

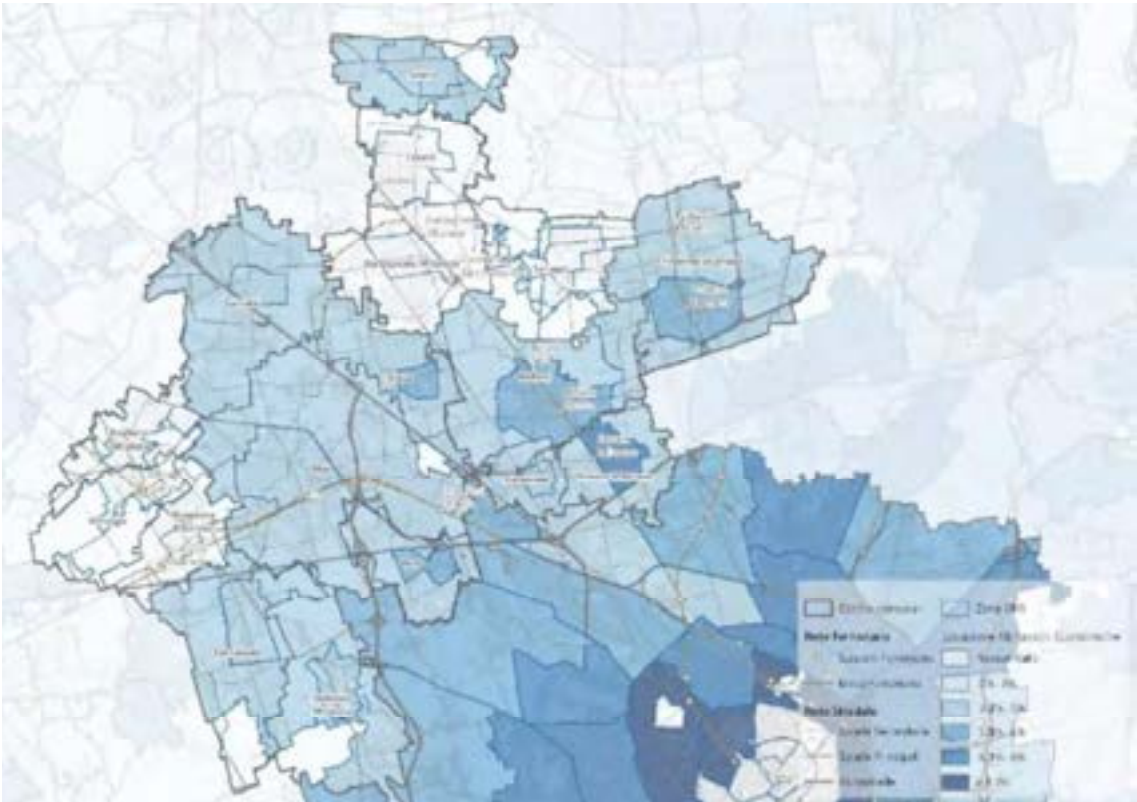
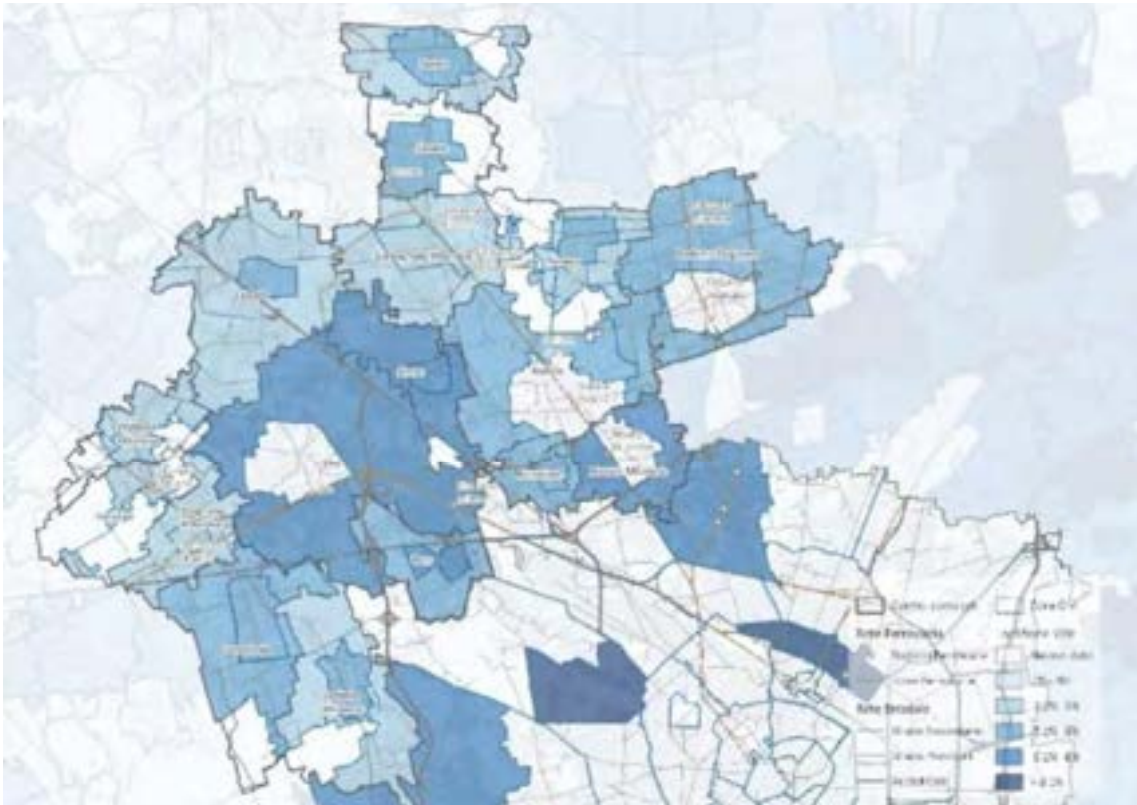


Fig.9\_Zone OMI Abitazioni di tipo civile





Le **abitazioni civili** (cfr. Figura 9) nonostante alcuni dati mancanti mostra una distribuzione territoriale più complessa in cui alcune zone di territorio sono considerate di maggior valore, come ad esempio l'area di Rho e Arese che in generale formano una corona a ridosso del capoluogo in cui le abitazioni sono più costose.

La quotazione delle locazioni delle ville (cfr. Figura 10) descrive la presenza di un fenomeno spiccatamente residenziale extraurbano che è evidente in alcuni comuni in cui questa tipologia è stata particolarmente presente come Arese; i comuni che compongono la cerchia attorno a Milano nelle zone centrali sono quelli con valori più alti che in alcuni casi sono simili a quelli del capoluogo.

## 2.5 Patrimoni abitativi e prospettive territoriali per l'abitare. Punti di attenzione per le politiche

### I patrimoni dei medi e grandi proprietari e il potenziale disponibile

Nell'ambito di Sercop sono stati analizzati i medi e grandi proprietari di 5 comuni (Arese, Rho, Lainate, Pogliano, e Cornaredo). Di questi sono stati determinati quindi i vuoti teorici dei primi quattro.

Nonostante la carenza e l'eshaustività delle informazioni, attraverso i dati disponibili lo studio prova tuttavia a fare un ragionamento più complessivo per l'intero ambito del Rhodense.

Complessivamente i Grandi Proprietari hanno 3.532 alloggi di cui il 66% risultano teoricamente vuoti pari a 2.325 alloggi.

In questo ambito il 36% degli immobili riconducibili alla categoria medi e grandi proprietari è di proprietà di persone fisiche. Il 27% appartiene alle Aziende e Enti pubblici e il 20% alle Società immobiliari. Il restante 17% è suddiviso tra gli altri gruppi di medi e grandi proprietari.

Per comprendere come sia potenzialmente distribuito il libero teorico, si è proceduto ad analizzarlo rispetto alle singole categorie di proprietario proprio per verificare se vi siano categorie specifiche a cui si può fare riferimento per le politiche abitative future.

Le **persone fisiche** risultano avere circa il 62% del proprio patrimonio disponibile pari a 792 alloggi.

In particolare, nel comune di Lainate 82% di questi immobili risultano teoricamente vuoti, a Rho sono 875 gli immobili teoricamente vuoti pari al 58%. Tali risultati possono costituire la base di un'interlocuzione con il comune o con i soggetti operanti nel settore per verificarne la coerenza con il territorio.

Nei medi e grandi proprietari pubblici si trova un patrimonio complessivo di circa 950 immobili di cui il 63.6% risulta disponibile. Anche in questo caso, queste quote devono essere verificate direttamente dai comuni (a Rho, risultano 639 alloggi liberi, a Pogliano 33 e a Lainate 129).

Potenzialmente si tratta quindi di un bacino da verificare in modo appropriato e approfondito.



L'altra quota importante di medi e grandi proprietari è quello riferito alle **Società Immobiliari** che con 719 immobili costituiscono il 20.4% dei medi e grandi proprietari. Di questi immobili ben il 70.8% è potenzialmente disponibile (509 complessivi).

Il percorso di tracciatura dei patrimoni dei medi e grandi proprietari e del relativo patrimonio potenzialmente disponibile ha permesso di istruire alcuni ragionamenti a supporto dello sviluppo delle politiche abitative d'ambito e dell'azione delle agenzie per la casa.

**Una prima questione riguarda l'efficacia della metodologia messa in campo.** Sebbene fortemente sperimentale ha dimostrato una grande efficacia nel tracciare i medi e i grandi proprietari dando come esito ad una tabella interrogabile che potrà orientare nel tempo delle attività di interlocuzione sviluppate dagli ambiti. Proprio in virtù della sua efficacia è necessario sottolineare l'attuale incompletezza delle banche dati TARI. Queste possono rappresentare un patrimonio conoscitivo fondamentale per i comuni che rischia di essere confinato al ruolo tributario, ma che presenta grandi potenzialità per la conoscenza dei patrimoni abitativi. In questo senso sembra centrale lo sviluppo di un progetto d'ambito che permetta una **maggiore interoperatività tra i differenti database CATASTO, IMU, TARI utilizzando come chiave comune i dati catastali**, mettendo dunque l'abitazione e i suoi attributi al centro. Questo elemento, così come la possibilità di analizzare trasversalmente i dati contenuti nelle diverse banche dati rappresenta un apprendimento progetto che può essere utile condividere con i Comuni, anche perché in diversi casi i database sono gestiti esternamente con poca cognizione del loro utilizzo in favore della programmazione delle politiche abitative.

Lo sviluppo di un progetto trasversale tra i comuni d'ambito sull'efficientamento della gestione di questi dati potrà essere in futuro un'opportunità per aggiornare e allargare il perimetro della ricerca e favorire l'azione delle agenzie per l'abitare.

**Un secondo elemento riguarda il confermarsi della centralità delle persone fisiche come tipologia maggiormente significativa di proprietari.**

In particolare, nell'ambito del Rhodense si tratta della prima categoria per numero di alloggi con un totale di patrimonio tracciato di oltre 1.200 alloggi in cui si distribuisce una quota importante delle abitazioni potenzialmente disponibili (oltre il 34%). Questo patrimonio si concentra in proprietari con quote di alloggi minori rispetto ad altre tipologie. Si concentrano infatti in proprietari che si collocano nelle categorie dimensionali tra i 6-10 o i 10-20 alloggi con una quota residuale, ma significativa (oltre 250 abitazioni), che si localizza nella fascia 20-50 alloggi.

Si conferma in questo senso la centralità di questo patrimonio per l'azione delle agenzie per l'abitare. Le persone fisiche potrebbero essere interessati, infatti, a forme di facilitazione nella gestione oltre che alla possibilità di incentivi economici e fiscali. La nuclearizzazione di questo patrimonio può infatti far supporre ad una richiesta latente di accompagnamento alla gestione che diviene dunque una leva rilevante per la socializzazione dei patrimoni da affiancare a quelle più tradizionali. Altra questione rilevante sollevata dalla ricerca rispetto a questa categoria di proprietari riguarda la geografia di questi patrimoni che sono particolarmente presenti anche

in quei comuni, come Baranzate, in cui sono poco sviluppate altre forme di offerta abitativa sociale tradizionale, dall'edilizia pubblica alle forme cooperative. In questo senso sembra interessante pensare che l'azione delle agenzie possa individuare dei bersagli territoriali specifici entro cui provare a mobilitare patrimonio di persone fisiche anche in risposta alla mancanza di altre forme di patrimonio «sociale» in campo.

**Un terzo elemento che emerge chiaramente dall'analisi è la tenuta dei soggetti tradizionali come le aziende ex-iacp e le cooperative edilizie,** che presentano ancora un patrimonio rilevante all'interno del territorio di riferimento, con geografie di concentrazioni peculiari.

Se da un lato, dunque, è chiara la necessità per gli ambiti di aprire a nuovi interlocutori, sembra utile anche riaffermare nuovamente il ruolo di questi soggetti nel mettere in campo un'offerta abitativa sociale. In questa prospettiva appare necessario rafforzare il legame progettuale e di cooperazione, riaprendo canali di confronto e interlocuzione costanti. Se questo è parzialmente già presente nella filiera delle politiche pubbliche appare particolarmente interessante rafforzarlo verso il mondo della cooperazione abitativa.

**Una quarta questione che emerge dalla lettura trasversale dei dati raccolta è l'articolazione del panorama di attori che ricadono nelle categorie dei medi e dei grandi proprietari esaminate.** Ognuno di questi presenta delle caratteristiche peculiari che richiedono una strategia diversificata che tenga conto delle diverse leve attivabili.

In particolare:

- La presenza rilevante di soggetti storici del **movimento cooperativo** potrebbe rappresentare un'opportunità per sviluppare progetti di riutilizzo di parte del patrimonio storico fuori dalle filiere tradizionali di quel settore e in collaborazione con le agenzie per l'abitare. Inoltre la potenziale presenza di patrimonio non abitativo (locali commerciali non utilizzati, ex portinerie, ecc.) rappresenta un'opportunità per sviluppare **progetti e servizi di supporto all'abitare e alle fragilità in alcuni contesti territoriali**. Una prospettiva che potrebbe interessare gli stessi soggetti della cooperazione per dare valore a parte del loro patrimonio oggi sottoutilizzato e ritrovare centralità nelle politiche a sostegno dell'abitare.

- le **Aler e i Comuni che gestiscono il patrimonio di edilizia pubblica**, che emerge ancora centrale nel territorio di riferimento specie nell'ambito del Rhodense. Questo patrimonio assume centralità anche rispetto al potenziale disponibile e porta dunque al centro la questione gestionale e la possibilità di innovare, attraverso progetti specifici, alcune caratteristiche tradizionalmente fragili di questo patrimonio. Va aggiunto inoltre che le nuove modalità di gestione dei database degli alloggi introdotte dalla L.R. 16 permettono una lettura incrociata dei dati del patrimonio pubblico inedita e alla portata delle aziende speciali che gestiscono i piani di zona. Questi elementi possono concorrere alla definizione di progetti pilota che incidano a titolo esemplificativo sulla mobilità interna al patrimonio (matching tra caratteristiche dell'alloggio e domanda abitativa), così come sulla valorizzazione dei vuoti abitativi per l'accesso di categorie vulnerabili.
- **Fondazioni, soggetti benefici e enti previdenziali** che nel tempo hanno



sedimentato un patrimonio significativo di alloggi, che oggi rappresenta in alcuni casi un onere gestionale non sempre sostenibile per la tipologia e per gli interessi di questi soggetti. Sembra così una pista progettuale significativa quella che provi ad esplorare la disponibilità di questi patrimoni all'interno delle modalità di azione già introdotte dalle agenzie, così come la possibilità di sviluppare progetti di valorizzazione sociale degli alloggi anche in partnership con altri soggetti economici che stanno emergendo nella filiera delle politiche abitative (es. Fondi Immobiliari Etici).

- In ultima analisi sembra rilevante riportare la centralità di soggetti puramente di mercato come le **società immobiliari**, tradizionalmente poco interrogate dalle politiche abitative sociali. Questi soggetti possono rappresentare un campo interessante da esplorare sollecitando un'interlocuzione strutturata. Sono soggetti che possono riconoscere una convenienza, soprattutto in determinate fasi del mercato immobiliare, a trovare delle collaborazioni con le politiche e per cui il canone concordato e le agevolazioni delle agenzie per l'abitare potrebbero rappresentare delle leve interessanti di mobilitazione di patrimoni latenti.

### **Il patrimonio di housing sociale**

Il percorso di ricognizione dell'offerta accessibile è stato un lavoro di tracciatura vasto che ha arricchito il quadro conoscitivo del panorama di housing sociale presente nell'ambito. La possibilità di effettuare un'analisi aggregata su variabili differenti, assieme al processo di geocalizzazione di alcuni dataset, hanno messo in luce alcuni spunti di riflessione che possono favorire l'azione di programmazione delle politiche abitative interambito.

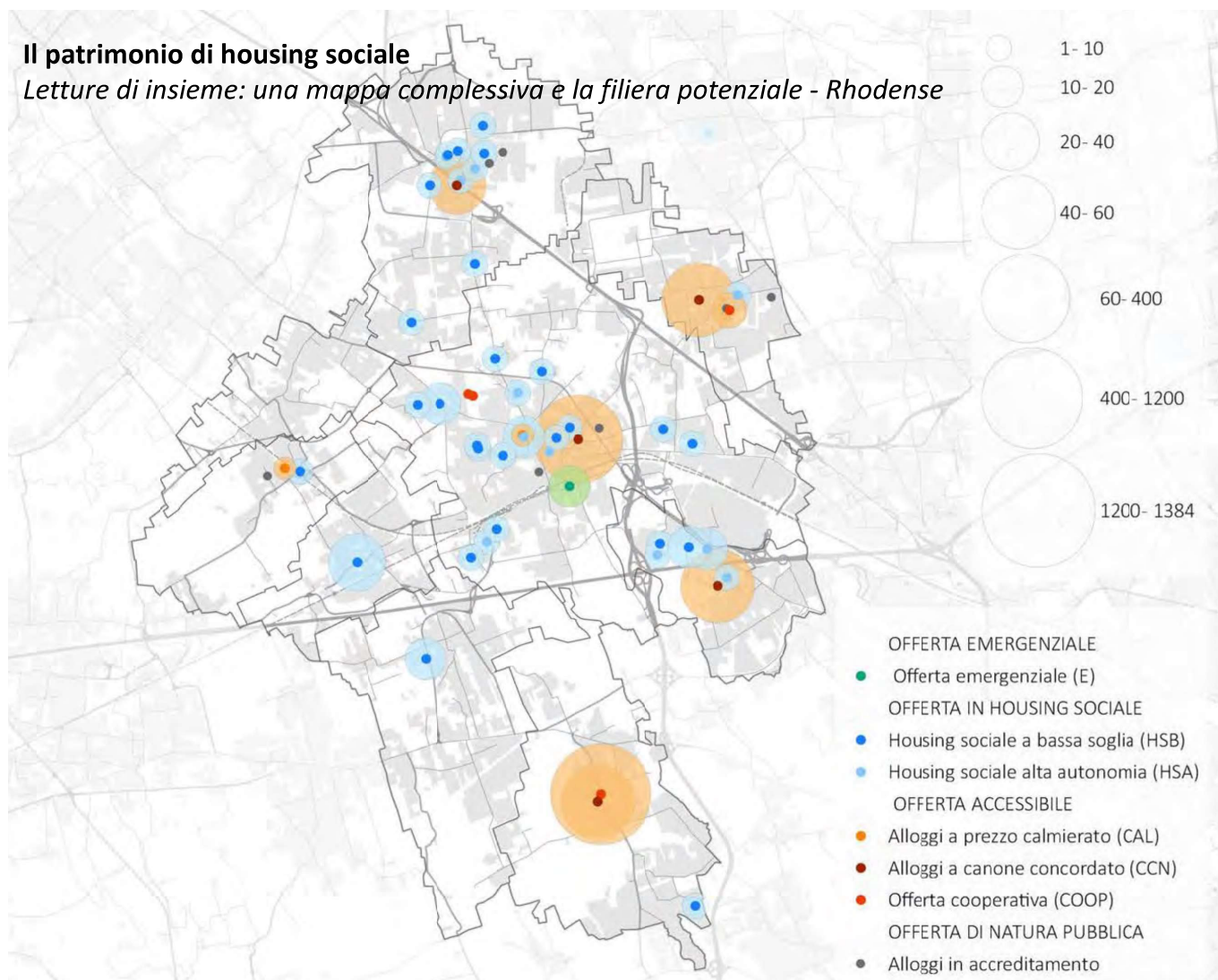
Da un lato la distribuzione territoriale relativa al patrimonio di housing sociale mette in evidenza la distribuzione degli alloggi censiti per ciascun comune, suddivisi per categoria, permettendo così una lettura comparativa delle consistenze per singolo comune e sottolineando eventuali concentrazioni di alloggi in alcune aree (cluster di comuni), interessanti se incrociate con i dati demografici risultanti dall'analisi territoriale.

Allo stesso tempo, il percorso di ricerca ha messo in evidenza alcuni limiti di un patrimonio conoscitivo ancora frammentato, che è bene esplicitare al fine di orientare eventuali approfondimenti.

Il primo elemento che emerge dai dati raccolti è la presenza, sul territorio del rhodense, di un **sistema articolato di soggetti** che agiscono perlopiù singolarmente, avendo in gestione uno o più progetti abitativi (il 59% dei progetti censiti dalla ricerca ricadono nel territorio del Rhodense).

Questo sistema identifica una filiera in fase di sviluppo, i cui meccanismi di funzionamento non sono ancora del tutto definiti: la differenziazione degli interventi è tale che risulta difficile parlare di filiera anche nel passaggio tra progetti abitativi gestiti dal medesimo soggetto. Eppure una reciprocità tra progetti alloggiativi e strategie di gestione della vulnerabilità abitativa esiste, e potrebbe essere approfondita attraverso un'analisi più puntuale dei rapporti e delle modalità di interazione tra soggetti proprietari, promotori e gestori degli interventi (cd. analisi delle reti). È possibile, infatti, ipotizzare che i soggetti periferici di questa ipotetica filiera raccolgano meno invii, e che il passaggio tra progetti non avviene tra una categoria e l'altra, ma piuttosto tra soggetti gestori interconnessi e con una relazione stabile. Questo elemento mette in evidenza l'importanza di introdurre in entrambi

**Fig.11\_Il patrimonio di housing sociale**



**Tab.13\_Il patrimonio di housing sociale**

Comune	ACCR	CAL	CCN	COOP	E	HSA	HSB	Totale comune	% Ambito	%Tot
Arese	5		50	19		2		76	7,4%	1,9%
Cormano						2		2	0,2%	0,0%
Cornaredo							1	1	0,1%	0,0%
Lainate	2		25			5	8	40	3,9%	1,0%
Pero			50			13	6	69	6,7%	1,7%
Pregnana Milanese	1						6	7	0,7%	0,2%
Rho	4	8	75			18	20	125	12,1%	3,1%
Saronno									0,0%	0,0%
Settimo Milanese	5		50	645			2	702	68,2%	17,5%
Vanzago	2	4					1	7	0,7%	0,2%
<b>Totale SERCOP</b>	<b>19</b>	<b>12</b>	<b>250</b>	<b>664</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>44</b>	<b>1.029</b>		<b>25,7%</b>

gli ambiti momenti di confronto e di scambio tra i diversi soggetti di questa potenziale filiera, anche facendo leva sulla capacità di coordinamento del terzo settore delle aziende speciali e delle agenzie casa.

Analogamente, è importante riconoscere la **temporaneità** come principale prospettiva dell'offerta in housing sociale attualmente in campo, che richiama un'articolazione in diversi step o fasi, e che richiede una riflessione sui passaggi interni a questa tipologia di offerta. L'offerta ad oggi più "stabile" all'interno del sistema è rappresentata dal canone concordato, dall'offerta in cooperativa e dall'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), quest'ultima di sovente utilizzata come "recapito di uscita" che pone tutta una serie di questioni rispetto al post accompagnamento e alla tenuta dei nuclei più fragili; il resto dell'offerta si caratterizza invece per l'applicazione di contratti di locazione ad uso transitorio, contratti di servizio abitativo, patti di accoglienza. Identificare e nominare eventuali passaggi interni, destinazioni finali e punti di ingresso e di accesso al sistema dell'offerta abitativa accessibile permette di convertire un'immagine statica (la consistenza del patrimonio) in una prospettiva dinamica che mette in relazione i flussi della domanda con i percorsi attivabili dall'offerta.

Per questo rimane necessario un maggior approfondimento del target di beneficiari dell'azione delle Agenzie, che è possibile costruire anche acquisendo il punto di vista della domanda, analizzando le carriere abitative dei nuclei familiari che si rivolgono ai servizi d'ambito. Si tratta di una prospettiva molto interessante, sulla quale non è stato possibile realizzare una ricerca di campo nel periodo di riferimento, ma che costituirebbe di certo un arricchimento del patrimonio conoscitivo a disposizione, chiamando in causa tanto il sistema dei servizi territoriali e le aziende speciali (Sercop per il Rhodense), quanto la rete dei soggetti gestori.

Questo punto è particolarmente significativo anche per immaginare un possibile sviluppo **dell'azione delle Agenzie**, poiché attribuisce loro un mandato sul monitoraggio delle consulenze, richiede la dotazione di appositi strumenti di raccolta dati (quantitativi e qualitativi), introduce il tema della valutazione e dell'accountability della loro azione. In questo quadro rientra il tema del **Canone Concordato**, che sembra ricoprire un ruolo ancora emergente, e con dei meccanismi differenti rispetto al resto dell'offerta. Promuovere il Canone Concordato anche con i soggetti organizzati e dotarsi di appositi strumenti per la tracciatura di questo canone potrebbe essere una prospettiva per rinforzarne la tenuta. La presenza di un terzo settore abitativo ancora in sviluppo e con diverse velocità può, in questo scenario, costituire una leva di azione per raccordare interessi e prospettive differenti sul sistema dei servizi abitativi accessibili, ma necessita di uno sforzo per **sviluppare dinamiche virtuose di comunicazione e scambio**.

### **Una proposta interpretativa a supporto delle politiche abitative**

La ricerca presenta infine un'immagine sintetica finale del lavoro che può facilitare l'ancoraggio dell'analisi alle politiche abitative d'ambito. Si tratta di una rappresentazione schematica che vuole fare sintesi di alcune caratteristiche identificative che diversificano i comuni del Rhodense e del Bollatese, restituendo un'immagine articolata per territori che mostrano dei tratti comuni particolarmente rilevanti, come il potenziale disponibile e la presenza di patrimonio in housing sociale.

L'immagine vuole essere dunque uno strumento operativo per i territori,

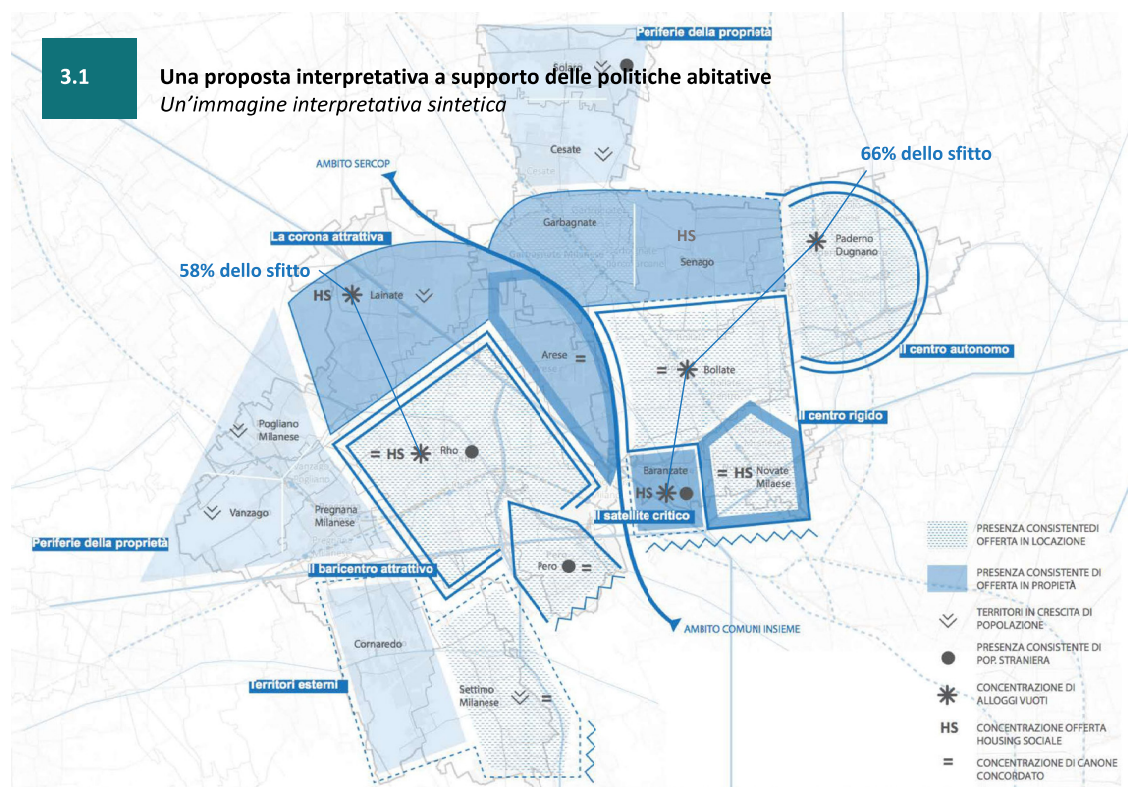
per calibrare le lenti di lettura e le strategie di azione a seconda delle loro peculiarità. Si tratta di una mappa che può orientare l'azione di implementazione dei «punti di attenzione per le politiche» sui patrimoni dei medi e grandi proprietari e di housing sociale illustrati in precedenza. In questo senso la rappresentazione cerca di descrivere come il territorio può essere una piattaforma per «l'atterraggio» delle politiche abitative, mostrando le traiettorie e le vocazioni dei diversi territori.

Nello specifico l'immagine interpretativa divide il territorio dei due ambiti (Rhodense e Bollatese) in diversi macrosistemi denominati attraverso nomi sintetici rappresentativi (le periferie della proprietà, i territori esterni, il baricentro dinamico, il centro rigido, il satellite critico, la corona attrattiva e il centro autonomo), descritti in modo sintetico rispetto ad alcuni degli elementi salienti emersi nelle diverse letture contenute all'interno della ricerca.

Si riporta in particolare la descrizione relativa al sistema “**Territori esterni**”:

“Si tratta di due comuni del Rhodense in parte esterni al sistema territoriale in studio anche a causa della presenza di importanti infrastrutture a separarli da territorio. Il primo comune è **Settimo Milanese** che orbita intorno a Milano e che vede un importante patrimonio in affitto con valori di mercato contenuti, che lo differenzia in parte dai comuni simili del settore. In particolare, questo comune vede la sua specificità nella **presenza di un'offerta consistente connessa al movimento cooperativo**, un caso isolato all'interno dell'ambito di Sercop, che ne sottolinea l'unicità e allo stesso tempo ne fa un possibile territorio di interlocuzione all'interno dell'ambito. L'altro comune del cluster è **Cornaredo**, un comune maggiormente orientato alla proprietà con una presenza minore di soggetti della filiera abitativa. Entrambi i comuni vedono una **quota molto al di sotto della media di patrimonio abitativo inutilizzato**”.

**Fig.12\_ Immagine interpretativa**







## 03. Lavorare a Settimo

L'analisi dei dati economici fondamentali, quali l'andamento delle attività economiche rispetto alle imprese registrate e all'occupazione che generano nel territorio in termini di addetti, le variazioni generali e interne ai settori economici rispetto al passato, ci permette di delineare un quadro attuale dell'economia locale ed ipotizzare linee evolutive attendibili di cui tener conto nella pianificazione comunale rispetto ai temi del lavoro (modi e spazi della produzione, rapporto tra imprese e patrimonio territoriale ed edilizio, tra interessi e obiettivi comuni e di iniziativa privata).

Per ragioni metodologiche ed una maggiore coerenza e facilità di confronto, le informazioni statistiche utilizzate sia a livello sovracomunale che locale, fanno riferimento all'Atlante statistico regionale e comunale di Regione Lombardia (dati ISTAT e ASIA Imprese), fornendo un database dedicato alla struttura delle imprese per settori economici (classi Ateco 2007) con dati statistici più aggiornati possibile e disponibili fino al dettaglio comunale.

È opportuno sottolineare che l'analisi seguente, pur rielaborando dati economici recenti, tuttavia, rispetto alla disponibilità delle informazioni presenti, analizza l'andamento dell'economia fino al 2019, anno in cui è sopravvenuta l'emergenza sanitaria che tutti conosciamo, che ha travolto il mondo con conseguenze ancora difficilmente prevedibili non solo dal punto di vista sanitario, ma anche in termini sociali ed economici.

Se infatti la crisi economica che ha investito l'Italia tra il 2008-2014 non aveva ancora smaltito i suoi effetti mostrando una modesta ripresa, a partire dal 2019 si assiste ad una recessione peggiore di quella del 2008 di cui non si dispone ancora di dati certi.

La rapida crescita dell'epidemia su scala globale e le sue gravi conseguenze, hanno imposto a tutti i governi interventi urgenti per limitare i danni dal punto di vista sanitario, introducendo norme di distanziamento fisico e portando alla chiusura temporanea di tutte quelle attività economiche non essenziali. In tutto il mondo e in Italia, con gradi di intensità differenziati, le misure adottate hanno portato alla definizione di protocolli di sicurezza, alle restrizioni sulla mobilità individuale, alla chiusura dei confini, di interi settori produttivi e all'incentivazione di forme di smart working.

Questi elementi hanno messo in moto una gravissima crisi economica che

sta avendo pesanti ripercussioni non solo sul lato produttivo, ma anche sul sistema sociale, sul sistema del welfare e sui conti pubblici.

Si tratta di una situazione che, come sottolineato da alcuni economisti, vede diversi canali di trasmissione dello shock sanitario ai settori produttivi: forte mortalità d'impresa, conseguenti perdite occupazionali dovute agli interventi pubblici in materia di distanziamento fisico e lockdown, calo dei consumi e degli investimenti dovuto a un aumento dell'incertezza, conseguente contrazione nei tassi di natalità delle aziende, ecc.

Data l'incertezza economica che la pandemia da Covid19 ha manifestato dal 2019 in poi, l'analisi seguente pertanto non pretende di tracciare in modo esaustivo una prospettiva economica del territorio, quanto di descrivere con prudenza fenomeni e caratteristiche della struttura economica della CM e del Nord-ovest metropolitano degli ultimi anni, ipotizzando che con la fine dell'emergenza sanitaria la ripresa possa proseguire secondo tendenze e dinamiche evolutive precedenti alla crisi pandemica, o comunque non troppo dissimili.

## **3.1 Un forte impulso alla terziarizzazione**

Lo studio dello stato di salute del sistema economico lombardo degli ultimi vent'anni ci permette di constatare come rispetto al contesto nazionale la Città Metropolitana e in particolare il capoluogo, nel lungo periodo abbiano registrato in termini di unità locali e soprattutto di addetti una tenuta ed un andamento positivo anche nel confronto con altre province lombarde.

Se infatti nel decennio 2001-2011 la variazione del numero di unità attive rispetto all'incremento nazionale pari al 9,14%, sia stato superiore in circa la metà delle province tra cui la CM con una variazione del 9,9%, preceduta da Bergamo (+11,76%), Monza e Brianza (+11,64%) e Brescia (+11,31%) e generalmente positiva nelle altre, per quanto riguarda il numero di addetti tra il 2001 e il 2011, solo la CM (+6,48%) preceduta da quella di Sondrio (+14%), Lodi (+5,34%) e Bergamo (+4,86%) superano il trend nazionale (pari al 4,53%), mentre le altre province si attestano al di sotto del valore nazionale, registrando persino variazioni negative come a Varese e Lecco. Questo appare con più evidenza soprattutto tra il 2011 e il 2019. Nel periodo 2011-2019 infatti sebbene la crescita economica subisca dei contraccolpi in termini di unità locali attive, sia a livello nazionale (-1,82%) che in tutte le province lombarde in cui si registrano variazioni negative comprese tra il -3,02% (Brescia) e il -7,11% (Pavia), tuttavia solo la CM mostra una crescita positiva delle unità locali (+6,26%) seguita a distanza dalla provincia di Monza e Brianza (+1,17%); mentre rispetto al numero di addetti che in controtendenza con quanto si rileva per le unità locali mostra una generale crescita sia a livello nazionale (+6,17%) che più moderatamente a livello provinciale, la CM registra un incremento del 12,27%, ovvero pari al doppio dell'incremento osservato in Italia nello stesso periodo.

L'analisi del ventennio ci permette in generale di osservare come alla

crescita di unità locali del primo decennio non ha fatto seguito una crescita significativa del numero di addetti, che viceversa si è registrata tra il 2011 e il 2019. Questo dato in controtendenza, tuttavia, confrontato con quello precedente riferito alle unità locali, è giustificato da un lato dai fenomeni di precarizzazione del lavoro e crescita delle imprese individuali/partite IVA sviluppatasi come conseguenza della crisi economica del 2008, dall'altro da fenomeni di organizzazione del lavoro più flessibili e meno vincolati agli spazi di lavoro aziendale degli anni più recenti (processi di innovazione digitale e smart working).

Inoltre, ci mostra chiaramente come, nonostante la crisi del 2008, la CM di Milano e il capoluogo abbiano consolidato la loro vocazione economica, sostenendo la crescita e lo sviluppo regionale.

Un altro fenomeno epocale, che ha visto una notevole accelerazione negli ultimi anni, riguarda la dinamica interna ai vari settori economici ed in particolare il passaggio da una forte tradizione manifatturiera ad **un forte impulso alla terziarizzazione**.

Questa trasformazione trova conferma già a partire dai dati provinciali relativi alle imprese registrate (UL attive) e agli addetti impiegati nei vari settori di attività tra il 2012 e il 2019, che restituiscono l'entità e le caratteristiche delle tendenze economiche in atto negli anni più recenti a Settimo Milanese, nei comuni del Rhodense e a scala più ampia.

Per comodità e per consentire un confronto più immediato, i dati disponibili relativi alle classi Ateco sono stati accorpate in cinque macrocategorie: Manifattura (classi C,D,E), Costruzioni (classe F), Commercio (classi G,I), Servizi (classi H,N,J,P,Q,S) e Altre attività (K,L,M,R,T,X).

Con queste premesse si è potuto rilevare che rispetto ad uno scenario di tendenziale crescita imprenditoriale a livello regionale, i dati relativi alle province lombarde e suddivisi per macrocategorie economiche sia in termini assoluti che percentuali evidenziano come le imprese attive nel settore dei "Servizi" alle imprese e alla persona, abbiano registrato in generale variazioni decisamente positive, in particolare nella Città metropolitana di Milano con un incremento di 7.173 (+9%) rispetto al 2019 e nella provincia di Monza e Brianza con 1.720 UL in più, pari ad una variazione percentuale superiore all'11%. Accanto al settore dei "Servizi", il cui incremento è determinato soprattutto dal ruolo delle imprese impiegate nei settori della grande distribuzione (trasporto e magazzinaggio), delle telecomunicazioni e della comunicazione, un peso rilevante nel corso degli anni tra il 2012 e il 2019 è assunto dalle attività ricomprese nella macrocategoria "Altre attività", ovvero dalle imprese attive nel campo delle attività finanziarie e assicurative, immobiliari, professionali, tecnico-scientifiche, artistiche e di intrattenimento (definibili come "Altre attività di servizi", poiché molte di queste attività svolgono uno o più servizi a favore sia di imprese sia di famiglie) che nelle province della CM di Milano e in quella di Monza e Brianza registrano un importante incremento, rispettivamente pari al 10,2% e al 6,9%.

Viceversa, i dati che si riferiscono ai macrosettori più tradizionali, ovvero Manifattura e Costruzioni, tracciano un andamento negativo delle imprese registrate in tutte le realtà provinciali con alcune piccole variazioni. La

**Tab.1\_Variazioni delle Unità locali e degli addetti nelle province lombarde rispetto al contesto metropolitano, regionale e nazionale (2001- 2019)**

Anno	2001	2011	Var. ass. 2001-2011	Var. % 2001-2011	2019	Var. ass. 2011-2019	Var. % 2011-2019	2001	2011	Var. ass. 2001-2011	Var. % 2001-2011	2019	Var. ass. 2011-2019	Var. % 2011-2019
Italia	4.403.431	4.806.014	402.583	9,14	4.718.444	-87.570	-1,82	15.712.908	16.424.086	711.178	4,53	17.438.078	1.013.992	6,17
Lombardia	809.885	883.425	73.540	9,08	883.629	204	0,02	3.382.412	3.496.393	113.981	3,37	3.751.823	255.430	7,31
CM Milano	292.450	321.410	28.960	9,90	341.535	20.125	6,26	1.309.559	1.394.360	84.801	6,48	1.565.451	171.091	12,27
Milano	166.200	185.815	19.615	11,80	205.278	19.463	10,47	688.230	773.571	85.341	12,40	930.743	157.172	20,32
Varese	67.377	71.702	4.325	6,42	68.188	-3.514	-4,90	283.443	274.020	-9.423	-3,32	273.782	-238	-0,09
Como	46.051	49.800	3.749	8,14	47.759	-2.041	-4,10	183.751	179.480	-4.271	-2,32	185.122	5.642	3,14
Sondrio	13.969	15.126	1.157	8,28	14.368	-758	-5,01	48.463	55.257	6.794	14,02	55.605	348	0,63
Bergamo	84.261	94.171	9.910	11,76	91.310	-2.861	-3,04	362.621	380.239	17.618	4,86	398.525	18.286	4,81
Brescia	100.745	112.143	11.398	11,31	108.755	-3.388	-3,02	407.611	422.316	14.705	3,61	453.874	31.558	7,47
Pavia	40.411	42.082	1.671	4,14	39.090	-2.992	-7,11	131.964	129.897	-2.067	-1,57	132.829	2.932	2,26
Cremona	25.722	27.322	1.600	6,22	25.131	-2.191	-8,02	96.777	98.353	1.576	1,63	102.265	3.912	3,98
Mantova	33.102	32.514	-588	-1,78	31.488	-1.026	-3,16	131.219	130.828	-391	-0,30	137.233	6.405	4,90
Lecco	25.757	28.130	2.373	9,21	27.030	-1.100	-3,91	110.892	108.022	-2.870	-2,59	110.951	2.929	2,71
Lodi	14.415	15.759	1.344	9,32	14.854	-905	-5,74	53.794	56.664	2.870	5,34	58.636	1.972	3,48
Monza e della Brianza	65.625	73.266	7.641	11,64	74.121	855	1,17	262.318	266.957	4.639	1,77	277.548	10.591	3,97

Fonte: Atlante Statistico Regionale (ASR – dati ISTAT)

**Tab.2\_Variazioni delle Unità locali nei macrosettori economici delle province lombarde (2012-2019)**

MACROSETTORI ECONOMICI (Classi ATECO 2007)	Variazioni Unità locali 2012-2019									
	Manifattura		Costruzioni		Commercio		Servizi		Altre attività	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
CM Milano	-1.990	-7,30	-1.403	-5,00	416	0,51	7.173	9,02	11.225	10,24
Varese	-1.224	-13,24	-1.492	-15,53	-1.690	-8,64	726	4,87	-137	-0,73
Como	-850	-12,99	-1.456	-20,59	-798	-5,77	584	5,98	324	2,55
Sondrio	-58	-3,82	-483	-20,28	-332	-6,25	78	2,92	-105	-3,12
Bergamo	-1.073	-8,95	-2.970	-17,32	-1.363	-5,23	1.109	6,45	572	2,53
Brescia	-1.427	-9,22	-2.665	-17,08	-2.283	-6,68	873	4,28	879	3,19
Pavia	-487	-11,30	-1.178	-20,02	-1.213	-9,47	151	1,63	-319	-3,24
Cremona	-400	-12,30	-953	-24,29	-743	-8,66	154	2,91	-157	-2,54
Mantova	-569	-12,68	-1.000	-19,74	-1.188	-10,81	59	0,97	-153	-1,99
Lecco	-505	-11,82	-625	-16,17	-650	-8,41	284	5,31	245	3,47
Lodi	-195	-12,07	-480	-19,29	-384	-8,14	118	3,51	-114	-3,07
Monza e della Brianza	-1.206	-12,30	-1.022	-10,43	-959	-4,79	1.720	11,32	1.342	6,91

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.3\_Variazioni degli addetti nei macrosettori economici delle province lombarde (2012-2019)**

MACROSETTORI ECONOMICI (Classi ATECO 2007)	Variazioni addetti 2012-2019									
	Manifattura		Costruzioni		Commercio		Servizi		Altre attività	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
CM Milano	-9.184	-3,84	-1.712	-2,02	44.444	12,90	87.026	19,39	43.144	15,41
Varese	-6.494	-6,68	-4.560	-20,30	1.495	2,24	4.416	7,23	-709	-2,21
Como	-2.991	-5,02	-3.431	-19,54	570	1,18	7.938	22,54	-165	-0,74
Sondrio	93	0,68	-1.556	-22,82	787	4,32	337	3,35	-520	-6,81
Bergamo	123	0,09	-8.613	-17,75	3.448	4,06	17.400	24,42	890	2,12
Brescia	3.888	2,54	-7.718	-17,33	4.462	4,14	20.035	26,40	927	1,84
Pavia	-1.586	-4,49	-3.300	-23,63	-1.389	-3,87	5.844	18,53	-260	-1,56
Cremona	1.408	4,04	-1.959	-21,82	-471	-1,87	4.917	26,86	-477	-4,12
Mantova	-2.039	-3,94	-2.161	-18,62	-513	-1,60	6.840	28,41	112	0,72
Lecco	-1.658	-3,62	-1.532	-15,69	291	1,17	3.716	21,79	384	3,14
Lodi	644	4,23	-1.187	-21,13	-839	-5,51	1.656	10,59	-331	-4,78
Monza e della Brianza	-5.331	-5,89	-3.810	-16,66	5.727	8,42	9.201	17,20	3.065	9,07

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

crisi della “Manifattura” nel contesto lombardo (-10% delle imprese tra il 2012 e il 2019) sembra aver retto meglio nelle province di Sondrio (-4%) e nella CM (-7%), e ad allinearsi o a superare il valore regionale nelle altre province, come accade per le province di Varese e Como che registrano una variazione negativa del -13%; mentre il comparto delle “Costruzioni”, anch’esso profondamente influenzato dai contraccolpi della crisi, come evidenziato dai valori provinciali complessivamente negativi e perlopiù superiori al valore regionale (-17%), trova una flessione negativa più contenuta solo nella CM di Milano (-5%).

La ridistribuzione all’interno dei macrosettori di attività inoltre mostra come complessivamente la crescita occupazionale tra il 2012 e il 2019, sia stata determinata in gran parte dall’affermazione delle attività legate al terziario (Commercio, Servizi e Altre attività).

Basti osservare come dalle analisi del numero di addetti censiti nelle province lombarde, solo il settore dei “Servizi” nell’arco di poco meno di dieci anni, abbia registrato una crescita media pari al 19% ed in particolare come nella CM Milano l’incremento occupazionale sia stato sostenuto per il 13% dal settore del Commercio e per il 15% da quello relativo ad Altre attività

## **3.2 Vocazioni economiche e differenze locali**

Rispetto allo stesso periodo di indagine, sullo sfondo delle dinamiche intervenute sul territorio della Città Metropolitana, è utile fornire ora un’analisi più ravvicinata dei dati economici osservabili nel territorio del Rhodense per cogliere differenze locali e influenze che, soprattutto la città di Milano, ha avuto e continua ad avere nella costruzione dell’identità economica di Settimo Milanese e dei comuni contermini.

Le Unità locali e gli addetti registrati a livello locale tra il 2012 e il 2019 mostrano una crescita disomogenea nei vari comuni osservati: fatta eccezione per il comune di Milano che in termini assoluti mostra certamente valori rilevanti e in generale variazioni positive, i comuni maggiormente vivaci da un punto di vista imprenditoriale e occupazionale che seguono il trend positivo del capoluogo, sono i comuni di Baranzate, Arese, Pogliano e Pregnana Milanese, che rispetto alle UL registrano variazioni comprese tra il 2% (Pregnana) e il 31% (Baranzate) mentre rispetto agli addetti un incremento compreso tra il 24% (Pogliano) e il 55% (Baranzate). Altri comuni invece mostrano negli ultimi anni perdite per l’uno o per l’altro indicatore economico: rispetto alle UL si registrano variazioni negative a Garbagnate (-4%), a Rho (-3,5%) e a Pero (-1%), mentre rispetto al numero di addetti il calo si registra a Lainate (-6%), Cornaredo (-4,5%) e a Vanzago (-1%). Infine, nei comuni di Settimo Milanese e Bollate si registra un generale calo sia in termini di attività che di occupazione. In particolare, Settimo Milanese che fino al decennio precedente aveva evidenziato una crescita sostenuta e costante (vedi analisi del PGT 2009) strettamente integrata alla crescita demografica di quegli anni, a partire dal



2012 registra un calo sia sull'andamento delle UL (-3%) che soprattutto sull'andamento di addetti (-6%).  
Per poter cogliere i nuovi equilibri economici del territorio, l'analisi delle

**Tab.4a Andamento dell'economia locale a Settimo Milanese e nei comuni del Rhodense (2012-2019)**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Variazione 2012-2019 (V.a.)	Variazione 2012-2019 (%)
UL attive (valori medi annui)	1.855	1.879	1.850	1.826	1.800	1.837	1.800	1.800	-55	-2,96
Addetti UL attive (valori medi annui)	9.370	8.997	8.807	8.660	8.670	8.987	9.066	8.790	-581	-6,20

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.4b Andamento dell'economia locale a Settimo Milanese e nei comuni del Rhodense (2012-2019)**

COMUNI	Variazioni Unità locali e addetti 2012-2019							
	UL		Var.		Addetti		Var.	
	2012	2019	n.	%	2012	2019	n.	%
Milano	188.625	205.278	16.653	8,83	780.285	930.744	150.459	19,28
Settimo Milanese	1.855	1.800	-55	-2,96	9.370	8.790	-581	-6,20
Arese	1.515	1.610	95	6,27	5.166	7.512	2.346	45,42
Bollate	2.667	2.534	-133	-4,99	10.087	9.269	-818	-8,11
Baranzate di Bollate	480	631	151	31,46	2.464	3.808	1.345	54,59
Cornaredo	1.472	1.477	5	0,34	6.776	6.471	-305	-4,50
Garbagnate Milanese	1.778	1.709	-69	-3,88	5.836	6.348	512	8,77
Lainate	2.151	2.184	33	1,53	13.661	12.824	-837	-6,13
Pero	1.047	1.036	-11	-1,05	8.454	8.458	3	0,04
Pogliano Milanese	703	740	37	5,26	3.287	4.087	800	24,35
Pregnana Milanese	497	508	11	2,21	3.052	3.853	801	26,25
Rho	4.275	4.127	-148	-3,46	17.220	20.652	3.432	19,93
Vanzago	486	512	26	5,35	1.093	1.080	-14	-1,25

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.5 Variazioni delle Unità locali nei macrosettori economici dei comuni del Rhodense (2012-2019)**

MACROSETTORI ECONOMICI (Classi ATECO 2007)	Variazioni Unità locali 2012-2019									
	Manifattura		Costruzioni		Commercio		Servizi		Altre attività	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Milano	-132	-1,22	142	1,30	2.222	5,21	5.347	11,68	9.076	11,58
Settimo Milanese	-59	-15,57	-5	-2,33	-41	-7,61	8	2,03	42	12,84
Arese	-18	-17,14	-8	-9,09	50	11,76	25	5,95	46	9,64
Bollate	-59	-21,38	-41	-10,46	-66	-9,07	12	1,80	20	3,32
Baranzate di Bollate	32	34,41	26	44,83	45	31,69	41	37,27	7	9,09
Cornaredo	-8	-4,79	-14	-6,83	-31	-7,42	23	6,52	35	10,64
Garbagnate Milanese	-28	-15,38	-61	-21,18	-26	-5,46	40	9,09	5	1,28
Lainate	-9	-3,33	-31	-12,50	-43	-6,52	78	15,85	38	7,90
Pero	-25	-14,45	-7	-5,93	-8	-2,37	8	3,16	20	12,05
Pogliano Milanese	-5	-5,10	-5	-3,97	-16	-8,38	29	23,39	34	20,86
Pregnana Milanese	-8	-11,27	-22	-29,33	18	13,74	15	14,15	6	5,26
Rho	-62	-15,12	-28	-5,92	-33	-2,80	6	0,56	-31	-2,71
Vanzago	-12	-25,53	14	19,72	-4	-3,15	6	4,88	22	18,64

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

trasformazioni interne ai settori economici dei vari comuni ci aiuta ad interpretare le ragioni della maggiore o minore crescita economica nel periodo osservato, anche rispetto alle trasformazioni economiche e ai fenomeni osservati a livello provinciale.

Rispetto a quanto emerso dai dati di scala sovracomunale, a livello locale se il settore più tradizionale legato alla “Manifattura” conferma la sua recessione in termini di UL delle imprese con valori negativi medi pari al -9%, influenzando sulla recessione di alcune economie locali come Settimo, così come osservato a livello provinciale è il settore dei “Servizi” a fare da traino alla crescita delle imprese (con un valore medio di crescita pari al 10,5%), accanto al macrosettore delle “Altre attività” che tra il 2012 e il 2019 in alcuni comuni vede aumentare il numero di UL delle imprese di partenza con valori superiori al 10%, come ad esempio nei comuni di Pogliano, Vanzago, Settimo Milanese, Pero e Cornaredo.

Nel quadro di queste trasformazioni è tuttavia possibile evidenziare valori positivi con accenti locali differenti.

Tra i comuni che si sono sviluppati maggiormente sul piano imprenditoriale, Baranzate infatti mostra valori di crescita eccezionali non solo legati al terziario, rispettivamente pari al 37% nell’ambito dei “Servizi” e il 10% legato ad Altre attività, ma anche nei settori storici della Manifattura (+34%) e delle “Costruzioni” (45%), mentre Arese registra un maggiore impulso rispetto al settore del “Commercio”.

A questi scenari di evoluzione economica fanno generalmente riscontro anche i dati relativi all’occupazione nei relativi comparti, che in questi anni è segnata dalla diminuzione del numero di addetti del settore manifatturiero progressivamente controbilanciata dal settore terziario.

Anche in questo caso, tuttavia, i dati presentano alcune eccezioni. Settimo Milanese, infatti, pur registrando un incremento delle UL delle attività terziarie, tuttavia registra variazioni negative rispetto al numero di addetti negli stessi settori (rispettivamente pari a -15% di addetti nei “Servizi” e -9%

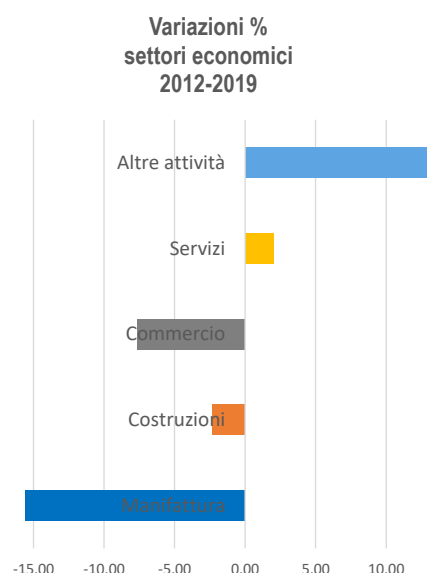
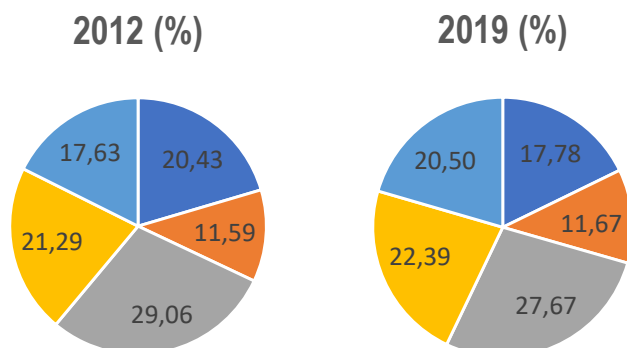
**Tab.6\_ Variazioni degli addetti nei macrosettori economici dei comuni del Rhodense (2012-2019)**

MACROSETTORI ECONOMICI (Classi ATECO 2007)	Variazioni addetti 2012-2019									
	Manifattura		Costruzioni		Commercio		Servizi		Altre attività	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Milano	1.241	1,84	-22	-0,06	39.519	22,02	74.612	26,35	35.080	16,48
Settimo Milanese	-134	-5,06	159	27,18	-89	-3,64	-461	-14,94	-56	-9,09
Arese	-435	-37,94	-78	-29,53	2.097	124,69	745	53,16	18	2,71
Bollate	-809	-25,90	-345	-34,83	-311	-12,59	597	25,13	42	3,75
Baranzate di Bollate	757	64,48	188	139,20	187	28,25	250	78,84	-37	-21,25
Cornaredo	135	5,98	-56	-11,24	-35	-2,08	-359	-20,93	10	1,56
Garbagnate Milanese	-338	-16,72	-164	-26,01	564	39,04	373	31,97	72	12,54
Lainate	-132	-2,87	-12	-1,81	-136	-3,70	-572	-14,73	15	1,79
Pero	-297	-10,31	-96	-14,09	262	10,06	76	3,86	55	17,84
Pogliano Milanese	-142	-11,43	-69	-24,69	-52	-6,66	114	33,71	959	153,55
Pregnana Milanese	-24	-1,72	-86	-37,14	65	10,55	-281	-41,16	1.118	714,55
Rho	-406	-8,91	231	19,44	-64	-1,53	2.830	52,51	840	43,68
Vanzago	-71	-25,08	28	18,94	18	7,37	-10	-4,01	22	14,45

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.7 \_Il peso dei macrosettori economici a Settimo Milanese (2012-2019)**

MACROSETTORI ECONOMICI - CLASSI ATECO (2007)	Peso dei settori economici (%) - UL 2012	Peso dei settori economici (%) - UL 2019	Variazioni % UL settori economici 2012-2019
Manifattura	20,43	17,78	-15,57
Costruzioni	11,59	11,67	-2,33
Commercio	29,06	27,67	-7,61
Servizi	21,29	22,39	2,03
Altre attività	17,63	20,50	12,84



Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.8 \_Peso delle Unità locali per macrosettori economici nei comuni del Rhodense (2019)**

UNITA' LOCALI (Classi ATECO 2007)	Peso delle Unità locali per macrosettori economici (2019)									
	Manifattura		Costruzioni		Commercio		Servizi		Altre attività	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Milano	10.697	5,21	11094,00	5,41	44899,00	21,88	51140,00	24,92	87420,00	42,59
Settimo Milanese	320	17,78	210,00	11,67	498,00	27,67	403,00	22,39	369,00	20,50
Arese	87	5,40	80,00	4,97	475,00	29,50	445,00	27,64	523,00	32,48
Bollate	217	8,57	351,00	13,86	662,00	26,14	680,00	26,85	623,00	24,60
Baranzate di Bollate	125	19,81	84,00	13,31	187,00	29,64	151,00	23,93	84,00	13,31
Cornaredo	159	10,77	191,00	12,93	387,00	26,20	376,00	25,46	364,00	24,64
Garbagnate Milanese	154	9,02	227,00	13,30	450,00	26,36	480,00	28,12	396,00	23,20
Lainate	261	11,95	217,00	9,94	617,00	28,25	570,00	26,10	519,00	23,76
Pero	148	14,30	111,00	10,72	329,00	31,79	261,00	25,22	186,00	17,97
Pogliano Milanese	93	12,58	121,00	16,37	175,00	23,68	153,00	20,70	197,00	26,66
Pregnana Milanese	63	12,45	53,00	10,47	149,00	29,45	121,00	23,91	120,00	23,72
Rho	348	8,43	445,00	10,78	1144,00	27,72	1079,00	26,14	1111,00	26,92
Vanzago	35	6,84	85,00	16,60	123,00	24,02	129,00	25,20	140,00	27,34

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.9 \_Peso degli addetti impiegati nelle UL per macrosettori economici nei comuni del Rhodense (2019)**

ADDETTI DELLE UNITA' LOCALI (Classi ATECO 2007)	Peso degli addetti nelle Unità locali per macrosettori economici (2019)									
	Manifattura		Costruzioni		Commercio		Servizi		Altre attività	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Milano	68.752	7,39	37087,07	3,99	219012,02	23,54	357765,57	38,45	247898,26	26,64
Settimo Milanese	2.506	28,51	745,10	8,48	2349,17	26,73	2625,66	29,87	564,02	6,42
Arese	712	9,48	186,25	2,48	3778,12	50,29	2145,39	28,56	690,49	9,19
Bollate	2.315	24,99	645,28	6,97	2157,62	23,30	2974,92	32,12	1169,68	12,63
Baranzate di Bollate	1.931	50,69	323,83	8,50	848,07	22,27	567,27	14,90	138,66	3,64
Cornaredo	2.393	36,98	440,70	6,81	1632,23	25,22	1358,16	20,99	647,24	10,00
Garbagnate Milanese	1.682	26,52	465,89	7,34	2008,76	31,67	1540,33	24,28	646,37	10,19
Lainate	4.474	34,89	628,09	4,90	3549,25	27,68	3310,84	25,82	861,93	6,72
Pero	2.586	30,59	583,28	6,90	2869,50	33,94	2050,72	24,25	365,13	4,32
Pogliano Milanese	1.102	27,03	209,09	5,13	732,24	17,95	452,38	11,09	1583,12	38,81
Pregnana Milanese	1.344	34,97	145,20	3,78	677,52	17,63	402,34	10,47	1274,53	33,16
Rho	4.148	20,09	1420,96	6,88	4098,35	19,84	8219,93	39,80	2764,41	13,39
Vanzago	213	19,76	173,28	16,05	264,51	24,50	250,54	23,20	178,16	16,50

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

degli addetti impiegati in “Altre attività” e -4% nel “Commercio”), mentre evidenzia un incremento occupazionale nel comparto delle “Costruzioni” pari al 27%.

Le variazioni avvenute nei periodi considerati delineano gli andamenti e le tendenze economiche, ma è interessante considerare quale peso hanno raggiunto i vari comparti e come hanno ridisegnato la fisionomia del sistema economico locale col passare del tempo.

La ripartizione dei pesi percentuali relativi ai cinque macrosettori di attività nel 2019, fotografa ad oggi uno **stato di fatto in cui a Settimo e nei i comuni del Rhodense, il settore che presenta il maggior numero di UL delle imprese attive è generalmente quello del “Commercio”**, che incide mediamente sull’economia locale per il 27%, seguito dal settore dei “Servizi” e di “Altre attività” per circa il 25% ciascuno.

In particolare, a Settimo, nonostante tra il 2012 e il 2019 il Commercio assieme ai comparti tradizionali abbia subito una flessione negativa, tuttavia rimane il settore economico principale: in ordine decrescente per rilevanza economica nel 2019 dopo il settore del “Commercio” (28%), segue il comparto dei Servizi (22%), “Altre attività” (20%), “Manifattura” (18%) e “Costruzioni” (12%).

Inoltre, un altro aspetto estremamente interessante è che nel 2019 i dati relativi alle imprese mostrano come non solo i settori terziari, ma anche la Manifattura sostenga ancora oggi l’impiego di numerosi addetti, superando in alcuni comuni il 30% degli addetti totali registrati a livello comunale (ad esempio a Baranzate, Cornaredo, Lainate, Pero e Pregnana).

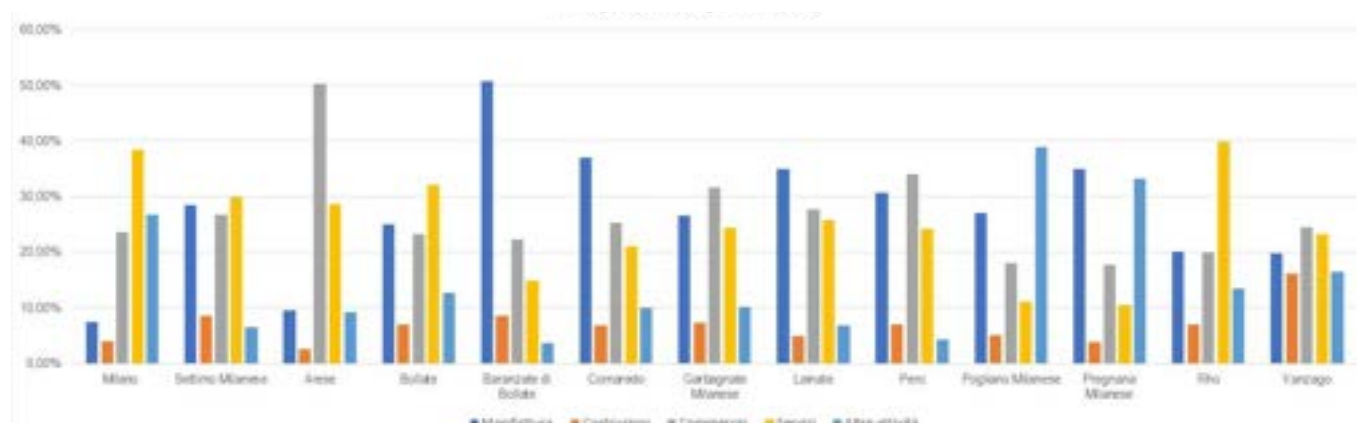
Anche a Settimo, gli addetti occupati nel settore manifatturiero risultano pari ad una quota rilevante (pari al 29%), di poco inferiore a quelle registrate per il comparto dei Servizi (30%) e poco più di quelli del Commercio (27%).

Questo dato risulta con più evidenza se si osserva la distribuzione di imprese e addetti al dettaglio delle classi economiche. Se i dati relativi alle attività del “Commercio all’ingrosso e al dettaglio” (classe G) rappresentano il 24% delle UL censite, rispetto al 17% delle attività manifatturiere (classe C), al contrario mostrano come siano le attività manifatturiere ad impiegare una maggiore percentuale di addetti (28%) rispetto a quella delle attività commerciali (23%).

Infine, se si osserva la dimensione delle imprese presenti a Settimo, per numero di addetti, emerge una struttura produttiva minuta e pulviscolare che caratterizza tutti i settori di attività. I dati relativi al 2019 evidenziano infatti come circa il 90,5% delle imprese attive a Settimo Milanese sia costituito da microimprese (da 0 a 9 dipendenti), il 9% da piccole imprese (da 10 a 49 dipendenti), mentre solo lo 0,5% da imprese di dimensioni maggiori (in cui lavorano più di 50 addetti) e che lavorano soprattutto nei comparti della Manifattura e dei Servizi.

In conclusione, se nel quadro dell’economia locale il comparto dei servizi vari si sviluppa notevolmente nel corso degli anni più recenti, soprattutto in termini di UL, mostrando un trend in crescita, i settori che occupano gran parte delle attività nel 2019, mostrando una maggiore peso, riguardano non solo quelli legati al commercio, ma anche quelli legati al

**Tab.9\_Peso percentuale degli addetti per macrosettori economici nei comuni del Rhodense (2019)**



Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.10\_Distribuzione interna ai settori economici nel comune di Settimo Milanese (2019)**

MACROSETTORI ECONOMICI - CLASSI ATECO (2007)	UL attive 2019	Addetti UL 2019	Peso (%) UL 2019	Peso (%) Addetti 2019
<b>Manifattura (C-D-E)</b>	<b>320</b>	<b>2.506</b>	<b>17,78</b>	<b>28,51</b>
C: attività manifatturiere	306	2.445	17,00	27,82
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	5	2	0,28	0,02
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	9	58	0,50	0,66
<b>Costruzioni (F)</b>	<b>210</b>	<b>745</b>	<b>11,67</b>	<b>8,48</b>
F: costruzioni	210	745	11,67	8,48
<b>Commercio (G-I)</b>	<b>498</b>	<b>2.349</b>	<b>27,67</b>	<b>26,73</b>
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	425	2.007	23,61	22,83
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	73	342	4,06	3,90
<b>Servizi (H-J-N-P-Q-S)</b>	<b>403</b>	<b>2.626</b>	<b>22,39</b>	<b>29,87</b>
H: trasporto e magazzinaggio	97	315	5,39	3,58
J: servizi di informazione e comunicazione	44	1.189	2,44	13,53
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	72	625	4,00	7,11
P: istruzione	17	51	0,94	0,58
Q: sanità e assistenza sociale	93	191	5,17	2,18
S: altre attività di servizi	80	255	4,44	2,91
<b>Altre attività (K-L-M-R)</b>	<b>369</b>	<b>564</b>	<b>20,50</b>	<b>6,42</b>
K: attività finanziarie e assicurative	39	95	2,17	1,08
L: attività immobiliari	97	96	5,39	1,09
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	209	343	11,61	3,90
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	24	30	1,33	0,35

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)

**Tab.11\_Struttura e dimensione delle UL per numero di addetti nei macrosettori economici del comune di Settimo Milanese (2019)**

MACROSETTORI ECONOMICI - CLASSI ATECO (2007)	microimprese (%) 0 - 9	piccole imprese (%) 10 - 49	medie imprese (%) 50 - 249	grandi imprese (%) > 259
<b>Manifattura (C-D-E)</b>	77,19	20,94	1,88	0,00
<b>Costruzioni (F)</b>	92,38	7,14	0,48	0,00
<b>Commercio (G-I)</b>	89,16	10,04	0,80	0,00
<b>Servizi (H-J-N-P-Q-S)</b>	92,56	5,71	1,49	0,25
<b>Altre attività (K-L-M-R)</b>	98,37	1,63	0,00	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>90,51</b>	<b>8,99</b>	<b>0,47</b>	<b>0,03</b>

Fonte: Atlante Statistico Comunale (ASC – dati ISTAT)



più tradizionale settore manifatturiero, che ha sempre svolto un ruolo di primaria importanza sia in termini di unità locali che di addetti e che come mostrano i dati continuano a farlo anche negli anni più recenti.

Con l'emergenza sanitaria, infatti, le indagini economiche e le proiezioni sul mercato del lavoro hanno rivelato il contrasto da un lato tra la perdita massiccia di lavoro in settori duramente colpiti dalla crisi come i servizi di alloggio e di ristorazione, arte e cultura, commercio al dettaglio ed edilizia e la crescita positiva dell'occupazione in una serie di settori che richiedono competenze maggiormente qualificate come l'informazione e la comunicazione e le attività finanziarie e assicurative; dall'altro hanno mostrato un aumento per i lavoratori dell'industria, della logistica e dell'agricoltura, ovvero di quei settori essenziali che anche durante la pandemia hanno continuato la propria attività.

In generale però il clima di incertezza, le chiusure, la limitata attività di molti settori produttivi, maggiori carichi familiari, limitazioni agli spostamenti e, in generale, tutte le difficoltà emerse nel corso della pandemia restituiscono la fotografia di un mercato del lavoro condizionato dalle conseguenze dello shock registrato dal sistema economico, dove i più penalizzati sono stati i lavoratori a tempo determinato e i giovani, con ricadute sul piano della tenuta sociale da monitorare con attenzione.



## 04. Piani e progetti sovracomunali

Gli strumenti di pianificazione devono concorrere in maniera sinergica all'attuazione delle previsioni di sviluppo regionale, definendo alle diverse scale la disciplina di governo del territorio.

Il PTR in primo luogo costituisce il quadro di riferimento per l'assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per un'equilibrata impostazione dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e del territorio Metropolitano (PTM).

I capitoli seguenti descrivono e attingono direttamente dagli elaborati e dalla regolamentazione sovraordinata vigente, i temi e i contenuti che coinvolgono la pianificazione del territorio della Città Metropolitana, in particolare selezionando quelli che si riferiscono al governo del territorio di Settimo Milanese.

### 4.1 PTR – Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (PTR – aggiornato con DCR n. 2064 del 24 novembre 2021) è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della regione. Il PTR si propone di rendere coerente la “visione strategica” della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale, evidenziando potenzialità ed opportunità per i sistemi territoriali e per le realtà locali.

Nella predisposizione del PGT, infatti, i Comuni trovano nel PTR gli elementi sia per la costruzione del quadro conoscitivo e orientativo, che quelli per l'elaborazione di uno scenario strategico di piano declinabile a livello locale, nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti che il PTR mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi, generali e specifici.

Tra gli obiettivi strategici di riferimento per la pianificazione regionale, il PTR, accanto al capoluogo lombardo, nodo di importanza europea per connessione al network dei trasporti, per la presenza di importanti funzioni,

per il livello decisionale e il sistema economico nel suo complesso, rileva molti altri poli di interesse nazionale o locale, collocati lungo la realizzazione di importanti corridoi transeuropei, che costituiscono importanti sistemi di relazione che si attivano e declinano sul territorio regionale, promuovendo così il **policentrismo territoriale**.

L'assetto policentrico è desiderabile perché consente di avvicinare i servizi a tutti i territori lombardi, offrendo le medesime opportunità di sviluppo e anche perché tale assetto richiede una minore domanda di mobilità, con tutte le conseguenze positive che, a cascata, comporta: minori investimenti per infrastrutture e minori costi di gestione; minore consumo di suolo e minore frantumazione del territorio agricolo; risparmio energetico; minore congestione; minore inquinamento atmosferico, in definitiva una migliore qualità della vita e una maggiore competitività. Questi aspetti sono perseguiti nell'ipotizzare l'assetto della regione e quindi delle conseguenti politiche.

### **L'area metropolitana lombarda e le polarità storiche**

La regione Lombardia si è sviluppata nel tempo lungo la vasta porzione della fascia centrale del territorio regionale. Il sistema insediativo che si è determinato è l'esito dello sviluppo di singoli sistemi insediativi e di successive conurbazioni che si sono espanse e spesso fuse creando un effetto di continuo edificato, di processi di urbanizzazione lungo fascia pedemontana collinare sovente saldati con i sistemi vallivi, di insediamenti sparsi frutto di dispersione urbana. Le specificità che, nonostante questo tipo di sviluppo, si conservano in questa porzione del territorio lombardo sono ancora oggi il vero valore dell'intero Sistema Metropolitano lombardo. All'interno dell'area metropolitana si possono riconoscere alcune strutture con caratteristiche proprie anche se fortemente interconnesse: l'asse del Sempione, l'area metropolitana milanese, la Brianza, i poli della fascia prealpina (Varese, Como e Lecco), le conurbazioni di Bergamo e di Brescia.

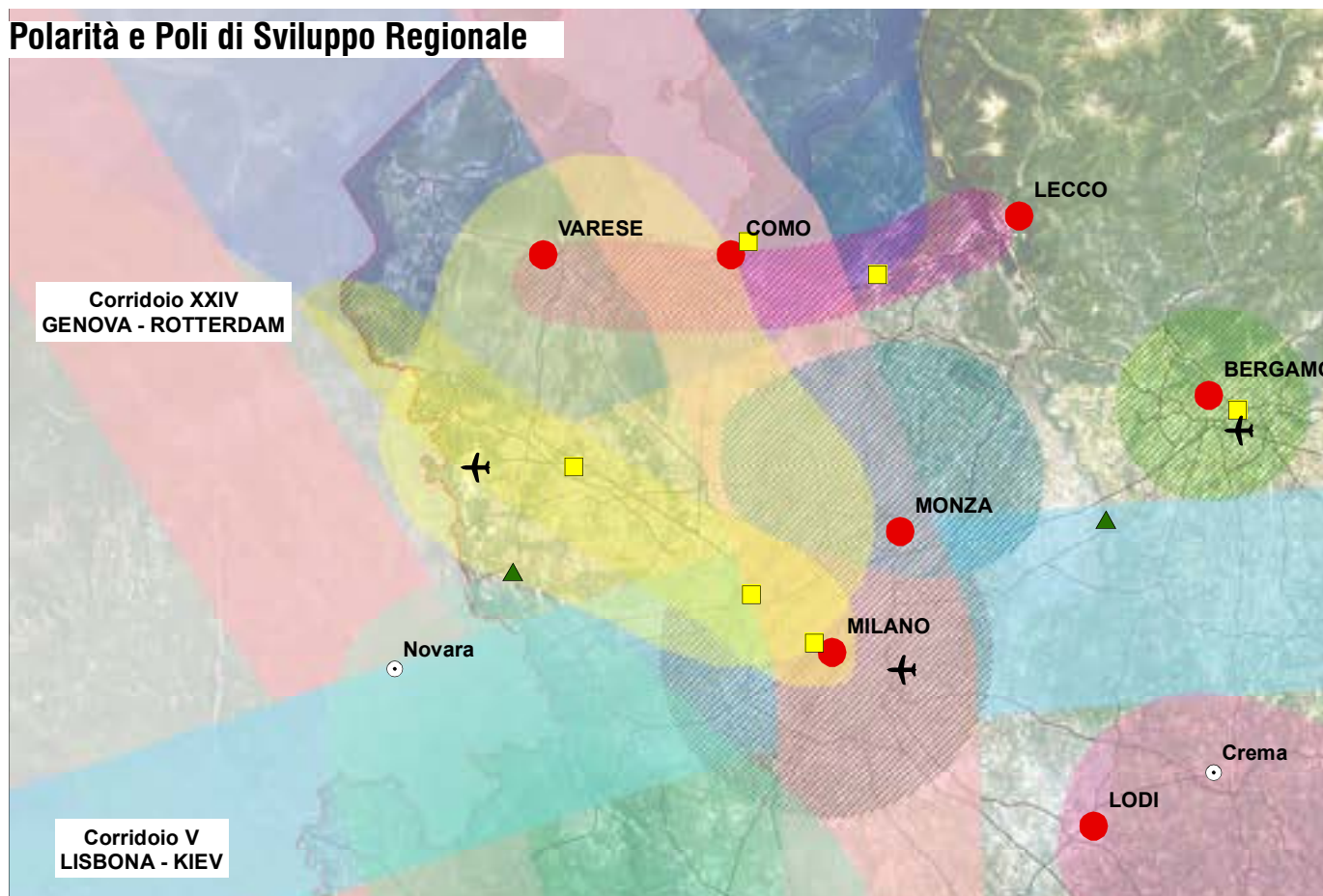
Settimo Milanese si colloca nel quadrante nord-ovest (asse del Corridoio Reno-Alpi) in una posizione di cerniera tra le **polarità storiche** dell'Area metropolitana milanese e l'Asse del Sempione, e la **polarità emergente** "Sistema Fiera – Malpensa", caratterizzata dalla presenza di funzioni di rilevanza internazionale, quali l'aeroporto di Malpensa, la Fiera "Rho-Pero", l'area dell' sito POST EXPO 2015 (oggi interessata dal progetto di insediamento dello "Human Technopole" e del "Campus Scientifico dell'Università Statale di Milano", nato per incrementare il valore delle università e dei centri di ricerca esistenti) e dalla relativa prossimità con la fiera di Milano.

Queste polarità svolgono un ruolo di attrattore di funzioni per il "Nord-Ovest", che influenzato nel medio-lungo periodo anche dalle ricadute territoriali e dalle conseguenti trasformazioni connesse a vario titolo al progetto di

trasformazione e riqualificazione delle aree del sito EXPO può investire in una domanda di qualità "urbana" e "territoriale", delineando come scenario di sviluppo possibile, quello di un'area ad elevata accessibilità e di un massiccio sviluppo di servizi di tipo suburbano che potrebbe comprendere anche Novara come nodo secondario di gravitazione.

Rispetto a questa idea di territorio, Il Progetto Vie d'Acqua, anch'esso eredità tangibile di Expo Milano 2015, costituisce un complesso di interventi

## Polarità e Poli di Sviluppo Regionale



Fonte: PTR – Tav.1 Polarità e Poli di sviluppo regionale

### Polarità Emergenti

- La Valtellina
- Triangolo Lodi - Crema - Cremona
- Lomellina-Novara
- Triangolo Brescia - Mantova - Verona
- Sistema Fiera - Malpensa
- Triangolo Insubrico

### Polarità storiche

- Area metropolitana milanese
- Asse del Sempione
- Brianza
- Poli della fascia prealpina
- Conurbazione di Bergamo
- Conurbazione di Brescia

● Poli di sviluppo regionale

✈ Aeroporti principali

### Fiere

- Internazionale
- ▲ Nazionale

— Viabilità

di valorizzazione paesaggistica e ambientale degli spazi aperti nella cintura ovest della città di Milano, dei Navigli e della rete irrigua tra il canale Villoresi e il Naviglio Grande, che ha realizzato un circuito di mobilità “dolce” (di circa 130 km lungo le acque lombarde), tra l’ovest milanese e la valle del Ticino, attraverso parchi, nuclei storici e suggestivi paesaggi rurali (il cosiddetto circuito dell’“Anello Verde-Azzurro”).

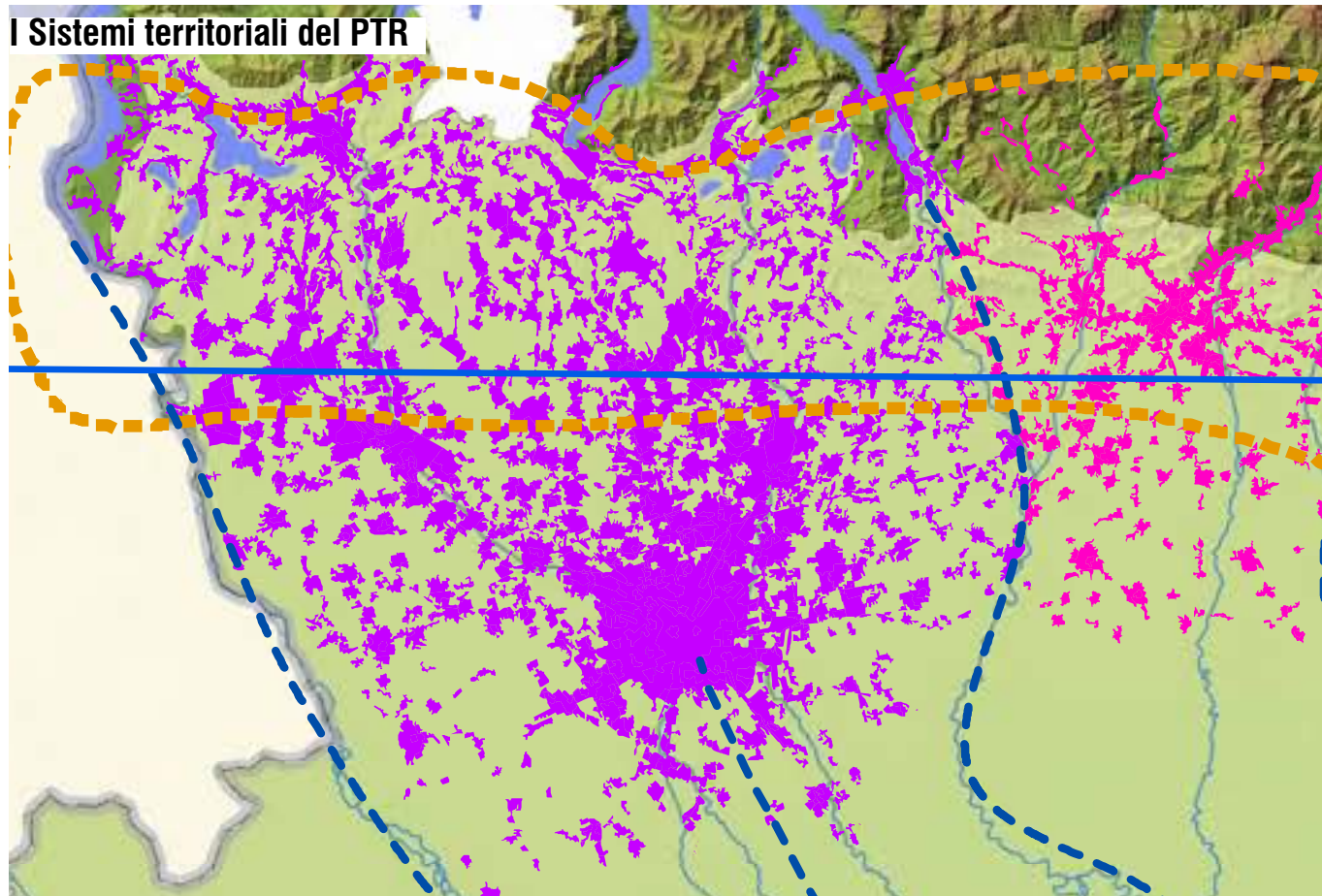
Poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale e obiettivi prioritari per il sistema della mobilità rappresentano le scelte regionali per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l’azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo in Lombardia. Per raggiungere tali obiettivi il

PTR, inoltre, identifica ed articola il territorio regionale in sei diversi “Sistemi territoriali” a cui fa corrispondere obiettivi specifici che concorrono alla realizzazione degli obiettivi strategici regionali.

Il comune di Settimo, in particolare, si colloca nel **Sistema territoriale Metropolitano (settore ovest)**, per il quale il PTR definisce i seguenti obiettivi specifici:

- **ST1.1** Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- **ST1.2** Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- **ST1.3** Tutelare i corsi d’acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- **ST1.4** Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo





Fonte: PTR – Tav.4 Sistemi territoriali



policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;

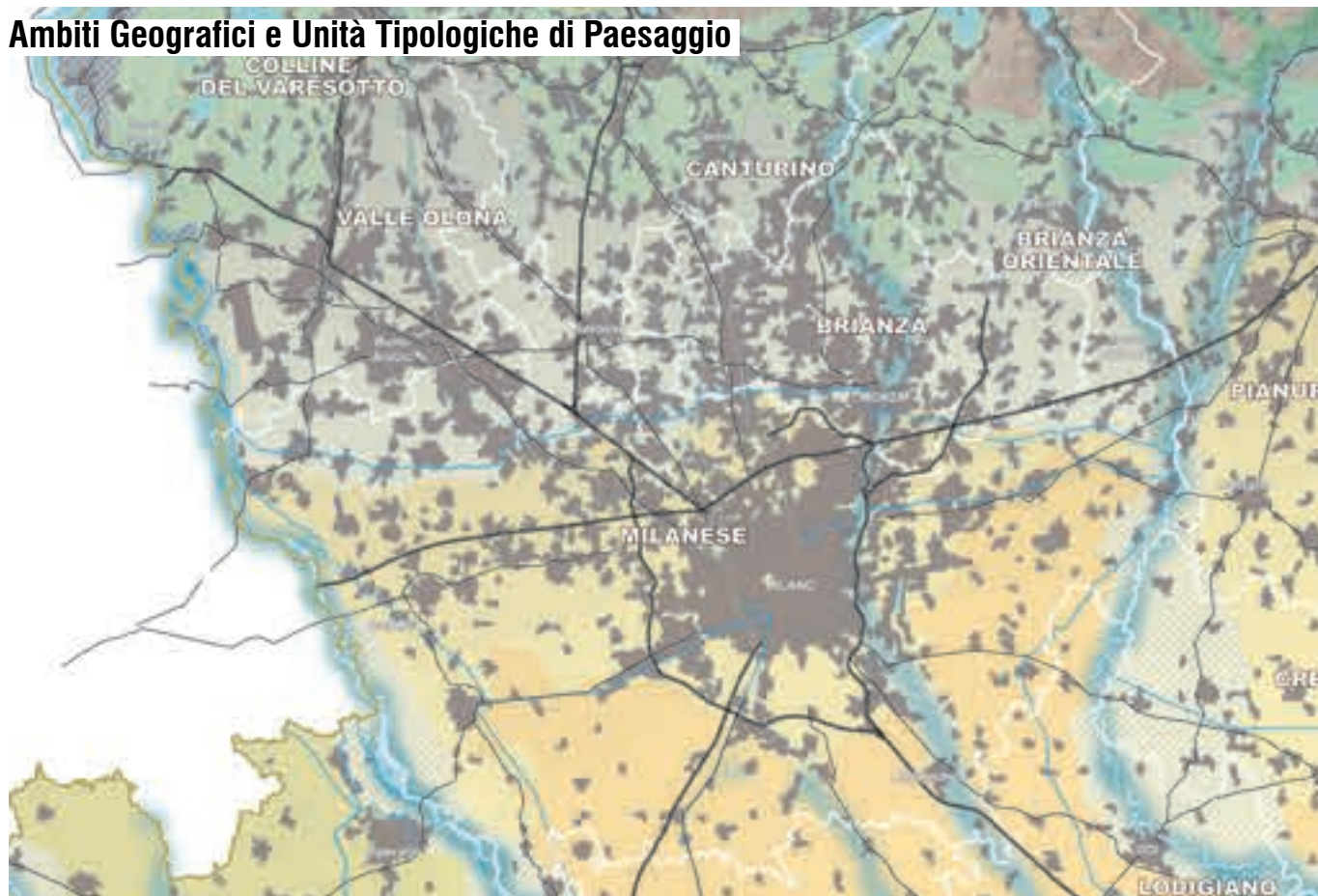
- **ST1.5** Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali Europee;
- **ST1.6** Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili ;
- **ST1.7** Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- **ST1.8** Riorganizzare il sistema del trasporto merci;
- **ST1.9** Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- **ST1.10** Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- **ST1.11** EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del

progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per il contesto.

## - **Uso del suolo:**

- Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- Limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- Evitare la dispersione urbana;
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- Realizzare nuove edificazioni

## Ambiti Geografici e Unità Tipologiche di Paesaggio



Fonte: PPTR Tav. A | Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

### Legenda

	Ambiti geografici
	Autostrade e tangenziali
	Strade statali
	Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
	Confini provinciali
	Confini regionali
	Ambiti urbanizzati
	Laghi
<b>UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO</b>	
<b>Fascia alpina</b>	
	Paesaggi delle valli e dei versanti
	Paesaggi delle energie di rilievo
<b>Fascia prealpina</b>	
	Paesaggi dei laghi isolati
	Paesaggi della montagna e delle dorsali
	Paesaggi delle valli prealpine
<b>Fascia collinare</b>	
	Paesaggi degli altipiani e delle colline moreniche
	Paesaggi delle colline postmontane e delle colline Brianza
<b>Fascia alta pianura</b>	
	Paesaggi delle valli fluviali esonate
	Paesaggi dei ripari fluviali e dell'alta pianura residua
<b>Fascia bassa pianura</b>	
	Paesaggi delle falce fluviali
	Paesaggi delle colture foraggere
	Paesaggi della pianura cerealicola
	Paesaggi della pianura risicola

con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica e di adeguato inserimento paesaggistico.

Per i temi ambientali e paesaggistici il nuovo Documento di Piano (DdP) si confronta inoltre con le indicazioni e le tutele dettate dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR), dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM) di Milano e dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano vigenti.

In particolare, il PPR si configura come una sezione specifica del PTR in tema di disciplina paesaggistica dello stesso, definendo misure di indirizzo e di prescrittività paesaggistica in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di rilevanza regionale.

Per l'ambito geografico del **Milane** e nello specifico nell'unità tipologica di paesaggio denominata **"Fascia della bassa pianura"** ("Paesaggi delle colture foraggere"), in cui Settimo Milanese si colloca, il PPR delinea una serie di indirizzi e tutele specifiche che il nuovo DdP adotta e persegue.

Gli **Indirizzi di tutela per Paesaggi della pianura irrigua a orientamento cerealicolo e foraggero** sono:

- Salvaguardare l'ecologia della pianura rispetto a moderne tecniche di coltivazione (uso di pesticidi e concimi chimici) che possono fortemente indebolire i suoli e danneggiare irreversibilmente la falda freatica;
- Evitare, attraverso una più accurata gestione della pianificazione urbanistica, i processi di deruralizzazione o sottoutilizzazione provocati da attese in merito a

previsioni insediative e prevedere localizzazioni e dimensionamenti delle espansioni urbane che evitino lo spreco di territori che per loro natura sono preziosi per l'agricoltura;

- Tutelare e prevedere l'integrale recupero del sistema irriguo della bassa pianura, soprattutto nella fascia delle risorgive, e nelle manifestazioni culturali collegate a questo sistema (marcite, prati marcitori, prati irrigui);
- Promuovere la formazione di parchi agricoli adeguatamente finanziati dove la tutela delle forme produttive tradizionali sia predominante svolgendo un ruolo di testimonianza culturale e di difesa dall'urbanizzazione;
- Sviluppare nuove linee di progettazione del paesaggio agrario orientando scelte e metodi di coltivazione biologici;
- Incentivare la forestazione dei terreni agricoli dismessi (set-aside) o comunque la restituzione ad uno stato di naturalità delle zone marginali anche tramite programmi di salvaguardia idrogeologica (consolidamento delle fasce fluviali);
- Incentivare il recupero della dimora rurale nelle sue forme e nelle sue varianti locali e sperimentare nuove tipologie costruttive per gli impianti al servizio dell'agricoltura (serre, silos, stalle, allevamenti, ecc.) di modo che rispondano a criteri di buon inserimento nell'ambiente e nel paesaggio.
- Ricostituire stazioni di sosta e percorsi ecologici per la fauna di pianura e l'avifauna stanziale e di passo.
- Valorizzare e salvaguardare il ricchissimo patrimonio delle testimonianze e delle esperienze del mondo contadino con misure che non contemplino solo la "museificazione", ma anche la loro attiva riproposizione nel tempo.

## 4.2 Integrazione del PTR 2007 ai sensi della L.R. 31/2014

La legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014 introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a **limitare il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate**.

Queste disposizioni modificano in più punti la Legge per il governo del territorio, L.R. n. 12 del 2005, prevedendo l'adeguamento alle nuove Disposizioni di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale.

L'Integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014 (DCR n. 411 del 19/12/2018 - Burl n. 11 del 13/03/2019), costituisce il primo adempimento per l'attuazione della nuova legge con cui Regione Lombardia ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire lo scopo di concretizzare il traguardo previsto dalla Commissione Europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

Il documento **"Criteri per l'attuazione delle politiche di riduzione del consumo di suolo"** costituisce lo strumento operativo più importante per le Province, la Città metropolitana e i Comuni, di riferimento per l'adeguamento dei rispettivi piani (PTCP, PTM, PGT).

I criteri riguardano: la soglia di riduzione del consumo di suolo, la stima dei fabbisogni, i criteri di qualità per l'applicazione della soglia, i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT, i criteri per la rigenerazione territoriale e urbana, il monitoraggio del consumo di suolo.

Dal raffronto dei dati della domanda (costituita dal fabbisogno residenziale) e dell'offerta (composta dallo stock abitativo vuoto e in costruzione e dalle previsioni dei Documenti di Piano) risulta che **la soglia di riduzione regionale** del consumo di suolo per le destinazioni residenziali nel 2030 dovrà essere pari a circa il 45%, **ridotto nel 2025 a circa il 20-25%**; mentre per le altre destinazioni d'uso nel 2025 dovrà raggiungere il 20%. In particolare, il progetto di integrazione del PTR definisce la riduzione **del consumo di suolo articolata in soglie provinciali** e indica per la CM di Milano una soglia di consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali pari al 25-30% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero ed una soglia di riduzione del 20% per tutte le altre destinazioni urbane.

Per declinare i criteri di contenimento del consumo di suolo il Progetto di integrazione del PTR individua ad una scala territoriale intermedia, tra Province / Città metropolitana e Comuni, **33 Ambiti territoriali omogenei (ATO)**, espressione di ambiti relazionali, caratteri socio-economici, geografici, storici e culturali omogenei, adeguati a consentire l'attuazione dei contenuti della politica di riduzione del consumo di suolo della LR 31/14 e, più in generale, lo sviluppo di politiche e l'attuazione di progetti capaci di integrare i temi attinenti al paesaggio, all'ambiente, alle infrastrutture e agli insediamenti.

Gli ATO si pongono quindi quali elementi di raccordo tra la pianificazione regionale (PTR, PPR e il Piano Territoriale Regionale d'Area - PTRa) e gli atti di governo del territorio sovralocali e locali (PTCP/PTM e PGT).

Settimo Milanese ricade nell'**ATO "Milano e cintura metropolitana"**, in una posizione intermedia che confina ad ovest con gli ATO "Nord Milanese" e "Sud Milanese".

### **ATO Milano e cintura metropolitana**

L'indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito (68,6%) è il più alto della Regione, largamente superiore anche al valore dell'indice della Città Metropolitana (38,8%).

Gli indici di urbanizzazione comunale e del suolo utile netto (tavola 05.D1) registrano, entrambi, una condizione prevalente di elevata criticità del consumo di suolo.

A Settimo, tuttavia, l'indice di urbanizzazione (rapporto percentuale tra SU- Superficie urbanizzata e ST – Superficie territoriale) è classificato ad un "Livello mediamente critico: 35%-50%", ed in particolare l'indice di Suolo Utile netto- iSUN (ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto e la superficie territoriale) risulta essere ad un livello poco critico (50%-75%). L'indice esprime i livelli di criticità a cui è sottoposto il "Suolo utile netto", ossia il suolo non urbanizzato che non è interessato da significativi vincoli (fisici o normativi) di trasformabilità e che è quindi più esposto alle possibili aspettative insediative.

Il valore agricolo del suolo (tavola 05.D3), variabile da una qualità del suolo agricolo tra alto e moderato a Settimo, assume uno specifico significato in rapporto al ruolo che svolgono nella regolazione dei sistemi urbani o per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale.

Qui le aree agricole sono quasi totalmente ricomprese nel PASM, e



## ATO | Ambiti Territoriali Omogenei | Milano e la cintura metropolitana



Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 01 Ambiti territoriali omogenei

assumono un elevato valore paesistico, ambientale, storico e rurale, anche in funzione dei servizi ecosistemici resi all'area metropolitana.

Anche per l'azione di presidio delle aree agricole svolta dal PASM, le previsioni di consumo di suolo sono meno intense che nel resto dell'ATO (tavole 04.C1 e 04.C2), tuttavia qui, più che altrove, è opportuno che gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano partecipino in modo incisivo alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale.

Il Progetto di integrazione del PTR alla L.R. 31/2014, chiede quindi a province e Città metropolitana di articolare le soglie secondo gli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

come perimetrati nel PTR, ma concede anche la possibilità di articolarle maggiormente per sub-ambiti, o per gruppi di comuni o anche per comuni singoli.

In linea con la strategia definita dal PTR, Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) ha individuato perciò criteri per differenziare la soglia di riduzione del consumo di suolo alla scala comunale, utilizzando criteri guida a monte e a valle del processo di articolazione della soglia e criteri differenziali (vedi Relazione generale PTM 2021) ed ha fornito valori indicativi della soglia minima di riduzione del consumo di suolo rispetto alla superficie residua in Ambiti di trasformazione previsti dai PGT vigenti al 2014, che concorrono complessivamente al raggiungimento delle soglie previste dal PTR.

**Per il comune di Settimo Milanese, sulla base dell'applicazione**

**dei criteri guida e dei criteri differenziali, il PTM individua come obiettivo una riduzione del consumo di suolo pari al 20%.** Ai fini dell'approfondimento dei criteri relativi all'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo comunale, si rimanda ai capitoli 9 e 10 in quanto rappresentano l'apparato descrittivo e rappresentativo fondamentale della "Carta del consumo di Suolo" redatta secondo il "Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014. Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo".



## 4.3 Pianificazione del Territorio Metropolitano

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), entrato in vigore nel marzo 2014, ha adeguato la pianificazione provinciale alla LR 12/2005 sul governo del territorio e al Piano Territoriale Regionale (PTR) del 2010 e ha aggiornato le strategie del piano a un decennio dall'entrata in vigore del primo PTCP nell'ottobre 2003.

Il PTCP, seppure vigente per legge fino all'approvazione del Piano Territoriale Metropolitano (PTM), è stato predisposto e approvato antecedentemente alla costituzione della Città metropolitana e alle riforme istituzionali nazionali e regionali intervenute nel frattempo.

Le motivazioni alla base del Piano Territoriale Metropolitano, la cui predisposizione è stata avviata nel 2017, sono di seguito sintetizzate:

- Il passaggio dal PTCP al PTM. **La Legge 56/2014 “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”** istituisce le città metropolitane e inserisce tra le funzioni fondamentali la Pianificazione strategica triennale e la Pianificazione territoriale generale, quest'ultima identificata in Lombardia con lo strumento del Piano Territoriale Metropolitano (PTM);
- L'evoluzione della funzione di coordinamento territoriale. La legge 56/2014 conferma per le città metropolitane la competenza di coordinamento territoriale, già propria dei PTCP, e introduce nuove e più ampie funzioni modificandone in modo profondo compiti e natura in relazione alle caratteristiche specifiche del territorio metropolitano.
- Le nuove norme regionali su consumo di suolo e rigenerazione urbana a territoriale.

In particolare, la redazione del Piano Strategico Metropolitano come atto di indirizzo per le città metropolitane introduce una significativa novità. Il PTM si configura infatti come uno strumento principalmente strutturale e operativo, a differenza del PTCP 2014, finalizzato a creare le condizioni e a predisporre gli strumenti necessari per concretizzare le strategie metropolitane e coordinare l'azione della pianificazione comunale sui temi territoriali di area vasta. Si tratta di nuovi strumenti specificatamente pensati per governare il sistema territoriale metropolitano, molto più complesso, interrelato e integrato nelle sue componenti rispetto ai sistemi provinciali e che allo stesso tempo tengono conto delle profonde modifiche introdotte nella natura degli organi istituzionali e nell'organizzazione del livello intermedio di governo per il coordinamento degli aspetti sovracomunali.

### Piano strategico triennale

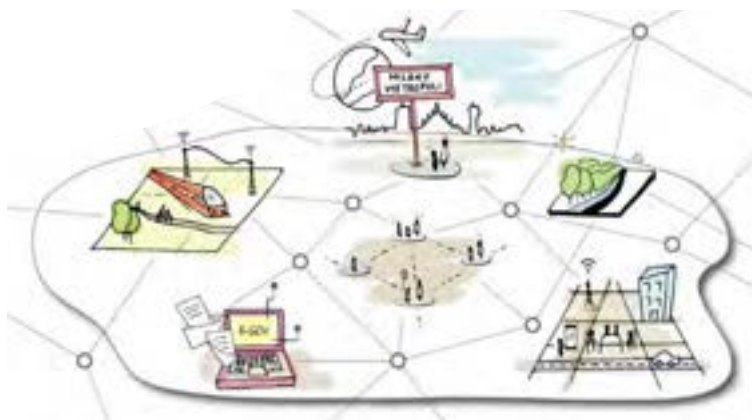
Il Piano strategico triennale costituisce l'atto di indirizzo per l'Ente, nonché la cornice di riferimento generale dell'azione della Città metropolitana e per il coordinamento dell'azione complessiva di governo delle amministrazioni locali del territorio di Città metropolitana (Statuto CM, art. 35, comma 1 e 2). Lo Statuto metropolitano specifica, inoltre, che gli altri atti di pianificazione e gli atti di carattere generale della Città metropolitana, tra i quali il PTM, devono mettere in evidenza con specifica motivazione le loro relazioni con il Piano Strategico stesso.

## I 6 AMBITI DI POLICY DEL PIANO STRATEGICO 2019-2021



### LE 6 PIATTAFORME DEL PRIMO PIANO STRATEGICO

- Coesa e cooperante
- Agile e performante
- Creativa e innovativa
- Attrattiva e aperta al mondo
- Veloce e integrata
- Intelligente e sostenibile



Fonte: Relazione generale PTM 2021 (pag.28)

Il primo Piano strategico 2016-2018 utilizzava come cornice di riferimento sei piattaforme strategiche alle quali con l'aggiornamento per il triennio 2019-2021 sono stati affiancati sei ambiti di policy più applicativi.

Le policy territoriali, a eccezione delle prime due relative a semplificazione e intercomunalità (per cui il Piano Strategico evidenzia una omogeneità di fondo rispetto agli obiettivi e agli indirizzi delle Zone omogenee), sono declinate in specifiche **agende territoriali per ciascuna delle sette Zone Omogenee e il Comune capoluogo** e rappresentano il dispositivo di raccordo tra le piattaforme strategiche e i progetti/azioni.

Il risultato sono otto agende di lavoro condivise, costruite a partire dai documenti programmatici e dall'interlocazione con i Comuni, e improntate all'azione per dare forma concreta al territorio metropolitano del prossimo futuro.

Sulla base delle aree di policy e degli indirizzi il Piano strategico

inoltre privilegia 10 macro-progetti di rilevanza strategica e individua 24 progetti, dal carattere più operativo, a cui viene data priorità nei finanziamenti e che costituiscono la base per organizzare l'azione multilivello dell'Ente nei contesti di concertazione interistituzionali e per promuovere partenariati con soggetti pubblici e privati che operano nei territori.

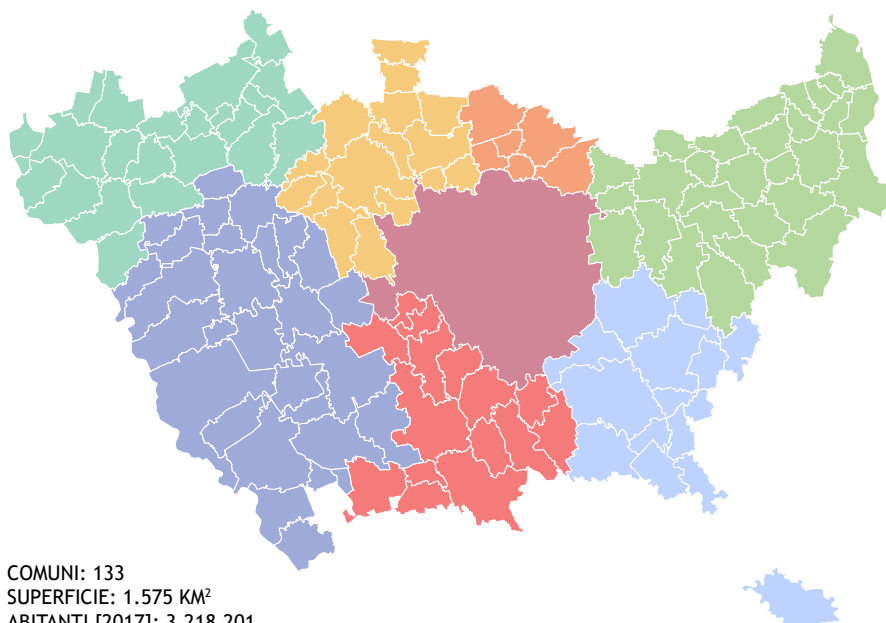
I dieci progetti strategici individuati dal Piano strategico sono:

1. Remix e Valo.ri per la rigenerazione territoriale
2. Parco metropolitano e idroscalo
3. Milano metropolitana e l'Europa
4. Territori consapevoli – verso la smart land
5. Gestore unico del servizio idrico integrato metropolitano
6. ATO rifiuti Città metropolitana di Milano
7. Regolamento edilizio metropolitano tipo
8. Giovani: formazione, lavoro e nuove opportunità
9. Per una mobilità sostenibile
10. Olimpiadi invernali 2026: Milano metropolitana

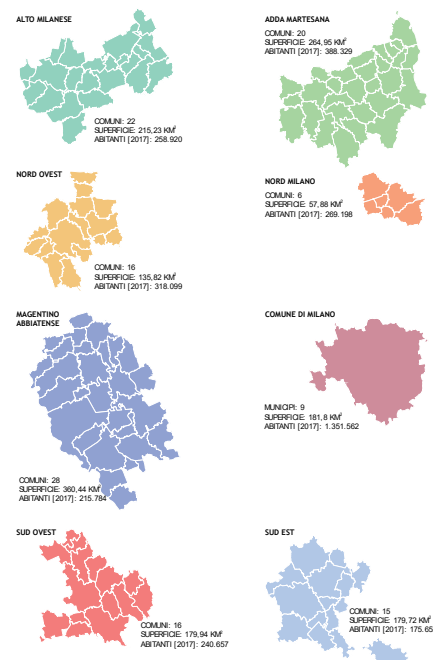
I 24 progetti operativi, invece, sono caratterizzati da un orizzonte temporale più circoscritto, da una più ridotta trasversalità tematica e da una minore complessità della rete relazionale coinvolta.

Di seguito si riportano i contenuti dell'agenda di lavoro per l'ATO del Nord-ovest di cui Settimo Milanese fa parte, rispetto alle policy territoriali individuate dal Piano strategico.

La transcalarità dei processi di sviluppo promossa dal Piano strategico suggerisce allo stesso tempo, per il governo di particolari filiere funzionali, un'alleanza strategica tra gli ATO della Città metropolitana e quello del Comune centrale per sviluppare accordi e progetti partenariali con altri soggetti di differente natura e statuto (dal Governo, alla Regione ad altre Città metropolitane, dalle autonomie funzionali alle multi-utilities ad altri soggetti misti, ecc.). Per queste ragioni nel Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano, approvato il 14 ottobre 2019, i progetti per Milano 2030



Fonte: Relazione generale PTM 2021 (pagg.29-30)



contengono 8 proposte per collegare le iniziative interne al Capoluogo con il territorio esterno ai confini amministrativi. Si tratta di progetti transcalari su grandi funzioni di rilevanza metropolitana che necessitano lo sviluppo di accordi tra Comune di Milano, Città metropolitana e altri comuni direttamente interessati.

Nello specifico Settimo Milanese è interessato dal progetto più complessivo relativo alla realizzazione del **Parco metropolitano**, ovvero un Progetto di rete verde metropolitana, di collegamento tra i parchi e i PLIS, Rete ecologica e istituzione delle aree di parco naturale.

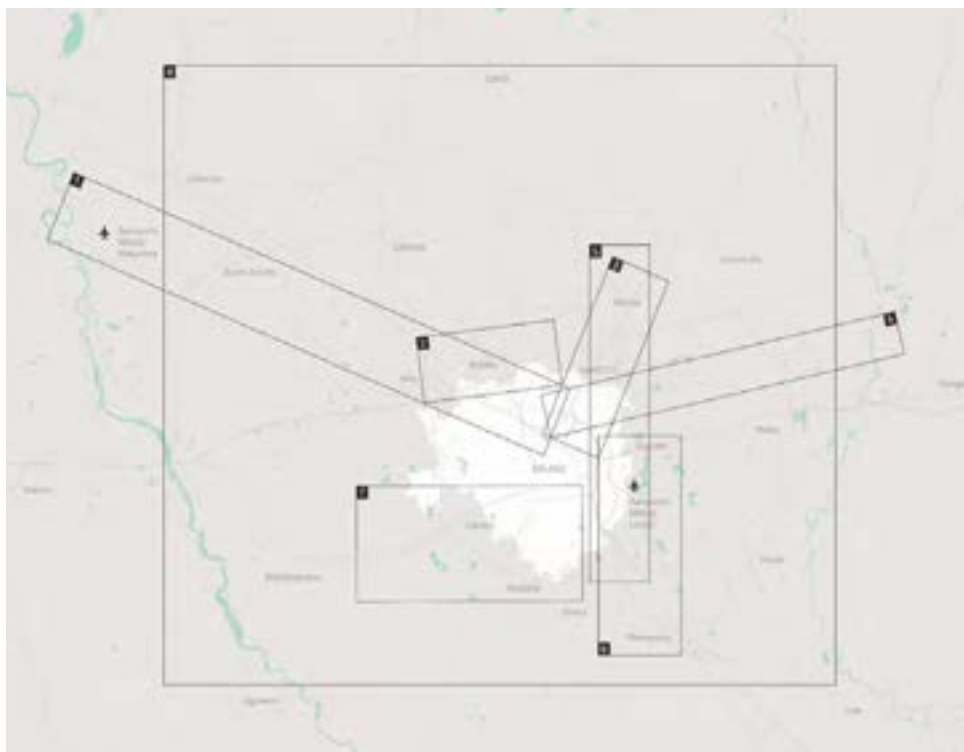
La Città metropolitana di Milano si propone come soggetto principale per valorizzare il sistema delle aree protette regionali e dei parchi di scala metropolitana, intesi come un unico servizio collettivo, una rete infrastrutturale verde primaria del suo sistema paesistico e territoriale. Per meglio raggiungere gli obiettivi indicati dalla legge regionale 28/2016, i parchi dell'area

metropolitana hanno condiviso la formazione di un unico Ambito Territoriale Ecosistemico (ATE) inserito all'interno della Macroarea 8 individuata dalla Regione, come premessa per l'eventuale costituzione di un unico soggetto gestore delle aree attualmente ricomprese nei rispettivi perimetri e di quelle oggi esterne o caratterizzate da un altro regime di tutela. In merito alla formazione dell'Ambito Territoriale Ecosistemico (ATE) gli organi istituzionali del Parco Agricolo Sud Milano, del Parco Nord Milano e di Città Metropolitana hanno deliberato la proposta di formazione del **Parco metropolitano**, nel rispetto dei tempi e modalità previsti dalla legge. Obiettivo nel medio periodo, a seguito del recepimento da parte di Regione Lombardia della proposta di Città metropolitana, parco Sud e Parco Nord Milano, è la formazione di un parco unico rispondente alla tipologia di Parco metropolitano definendone il nuovo perimetro, la nuova governance ed i nuovi strumenti di pianificazione. Altra azione fondamentale è rappresentata **dalla proposta per**

**l'istituzione delle 8 aree a Parco Naturale**, individuate all'interno del territorio del Parco Agricolo Sud Milano (Cfr. Capitolo "Piano Territoriale Parco Agricolo Sud Milano") e che interessano il territorio di Settimo nella proposta dell'area naturale n.7.

L'istituzione delle aree a Parco naturale permetterà una migliore tutela ambientale, la ricostruzione e riqualificazione del paesaggio e l'incremento della biodiversità.

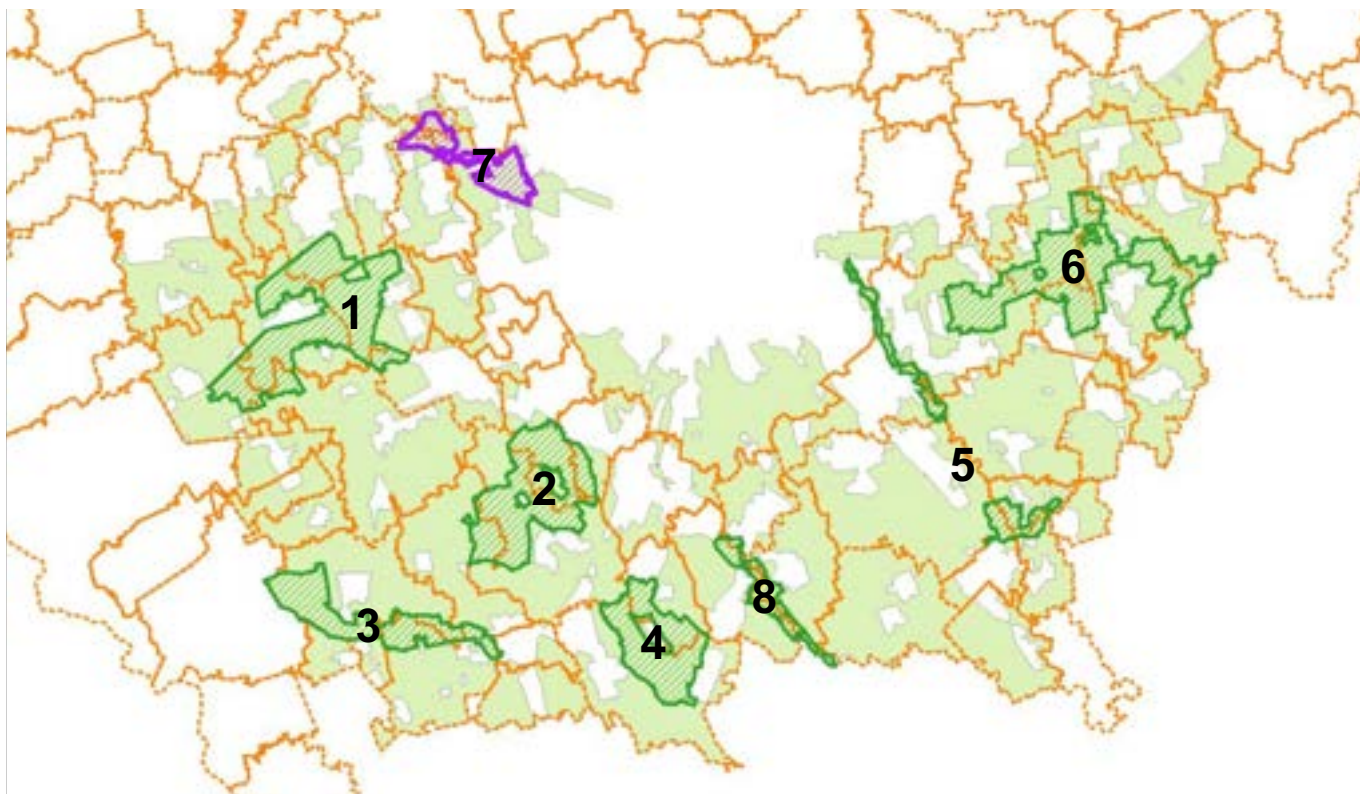
## Gli 8 progetti transcalari per la Milano 2030



1. Sviluppo dell'hub della conoscenza e dell'innovazione del nord ovest
2. Ricomposizione del margine urbano a nord
3. Rigenerazione urbana sull'asse Milano-Monza
4. Connessione verde e blu tra Martesana e Parco Nord
5. Valorizzazione ambientale della Valle del Lambro
6. Costruzione della nuova porta metropolitana a sud-est
7. Tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo tra i Navigli
8. Realizzazione del parco metropolitano

Fonte: Relazione Generale PTM (pag. 32)

## Proposta Parco naturale



Fonte: Estratto tav. 6\_Area 7 | Proposta Parco Naturale – Parco Agricolo Sud Milano

# BOX 3 | L'agenda di lavoro per il Nord-Ovest: campo della conoscenza e dell'innovazione

## **Policy “Sviluppo economico, formazione e lavoro”**

Le trasformazioni in corso sul territorio rappresentano occasioni di sviluppo multiple e variabili, a partire dall'insediamento di MIND, che rappresenta una potente leva verso l'innovazione del sistema economico produttivo dell'intera area. L'insediamento di Human Technopole, dell'IRCCS Galeazzi, delle facoltà scientifiche dell'Università statale, e di aziende italiane e internazionali legate all'innovazione e al settore Life sciences si rifletteranno sulla domanda di nuovi servizi e figure professionali.

### **Obbiettivi**

- Abilitare il sistema economico alle trasformazioni in corso, accompagnando la riconversione dei settori più tradizionali e favorendo lo sviluppo di settori innovativi chiave.
- Promuovere azioni e servizi per la creazione di imprese innovative (incubatori, fab-lab, coworking..).
- Orientare le politiche formative verso le nuove attività.
- Portare a compimento il SUAP di Zona omogenea.

## **Policy “Pianificazione territoriale, welfare metropolitano e rigenerazione urbana”**

Tra i temi del Piano Strategico 2016-2018, la strategia territoriale della ZO Nord-Ovest lanciava un'agenda per la rigenerazione urbana, complementare a uno strumento di mappatura e marketing territoriale: l'atlante delle opportunità. Tale strumento, parzialmente realizzato a livello dei singoli municipi, non esiste ancora sull'intera Zona Omogenea.

### **Obbiettivi**

- Estendere l'atlante delle opportunità all'intera Zona omogenea, anche per intercettare il cosiddetto “effetto Expo”.
- Ampliare alle aree esterne, prossime al sito Expo 2015, l'effetto MIND, rendendo più flessibili le regole urbanistiche, mettendo a punto strumenti attuativi più agili, prevedendo incentivi.
- Attuare politiche innovative in tema di offerta residenziale che sia in grado di accogliere una domanda temporanea legata in particolare a Mind, riutilizzando e conservando il patrimonio abitativo esistente.

## **Policy “Sostenibilità ambientale e parchi”**

La valorizzazione delle potenzialità ambientali, paesaggistiche e turistiche presenti sul territorio è il tema centrale delle politiche di sostenibilità della Zona Omogenea. Questa strategia deve prevedere unità di intenti e dialogo costante di tutti gli attori interessati, tra cui in particolare il Comune di Milano. Direttamente connesso alla valorizzazione dei parchi è lo sviluppo di forme di mobilità lenta: tra le iniziative in realizzazione c'è il potenziamento della rete ciclabile nel Parco delle Groane che dovrebbe raggiungere l'area Mind.

### **Obbiettivi**

- Valorizzare il sistema idrografico principale e minore, coniugando azioni di riqualificazione pluviale e azioni di prevenzione del rischio idraulico.
- Realizzare un progetto unitario e condiviso di valorizzazione delle potenzialità ambientali, paesaggistiche e turistiche.
- Connettere i parchi della zona,

progettando e istituendo percorsi dedicati alla mobilità lenta.

## **Policy “Infrastrutture e sistemi di mobilità”**

Le infrastrutture e i servizi di mobilità costituiscono un tema chiave per il Nord Ovest. La riorganizzazione dei trasporti della Zona, che ha visto negli ultimi anni un'intensa attività progettuale, necessita oggi interventi di completamento e di omogeneizzazione condivisi. In particolare, ancora da risolvere è il tema della sovrapposizione tra il reticolo viario-ferroviario e la destinazione strategica delle aree adiacenti e intercluse, in particolare se correlata agli spill-over del progetto Mind/post Expo. Il bilancio è positivo invece in tema di mobilità lenta e alternativa, con numerose nuove piste ciclabili realizzate, in particolare finanziate con fondi europei.

### **Obbiettivi**

- Migliorare il dialogo tra Comuni e con il Comune di Milano nel coordinamento delle politiche infrastrutturali, agendo sulle aree caratterizzate da scarsa accessibilità.
- Proseguire nella valorizzazione dei progetti di mobilità lenta/ciclabile.
- Rilanciare il progetto relativo alla variante SS33 del Sempione.
- Recuperare l'ex cintura ferroviaria Alfa Romeo, attivando la connessione Garbagnate- Lainate.



## **Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM)**

Il PTM approvato l'11 maggio 2021 con Delibera di Consiglio Metropolitano n. 16, ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021. Il percorso di definizione del Piano Territoriale Metropolitano è cominciato nel luglio 2017 contribuendo al processo di costruzione identitaria della Città metropolitana di Milano. La giovane Istituzione ha assegnato grande rilievo strategico alla qualità del territorio, allo sviluppo insediativo sostenibile, alla rigenerazione urbana e territoriale fin dalla definizione dei suoi principi statutari e questi temi hanno ispirato sia il primo Piano strategico 2016-2018, che, in maniera più matura e strutturata, il Piano strategico vigente 2019-2021.

Tra i temi più innovativi del Piano si richiamano le misure di contrasto ai cambiamenti climatici relative a consumi energetici da fonti non rinnovabili, emissioni in atmosfera e consumi idrico-potabili, l'articolazione delle soglie di consumo di suolo in attuazione del PTR integrato ai sensi della LR 31/2014, i poli produttivi sovracomunali ad alta sostenibilità ambientale, l'introduzione dei Luoghi Urbani per la Mobilità in corrispondenza degli interscambi modali per la mobilità nell'intorno delle fermate del TPL di rilevanza strategica.

Di seguito si evidenziano le tematiche e le previsioni che nel PTM riguardano il territorio comunale di Settimo Milanese e le relative ipotesi di intervento proposte negli elaborati dispositivi del PTM.

### **Infrastruttura e mobilità**

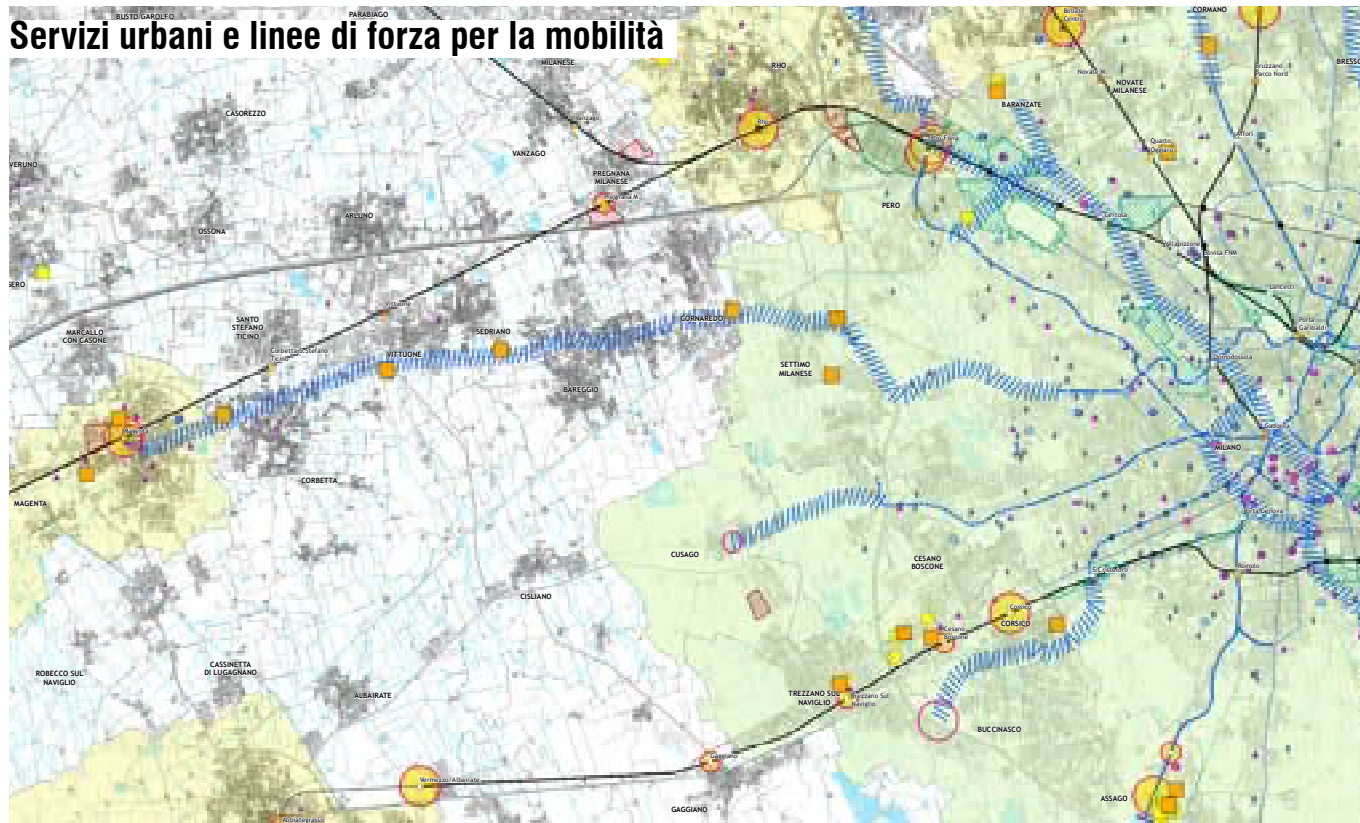
#### ***Rete viaria***

Tra i temi oggetto del PTM vi è l'interscambio sistematico tra le diverse modalità di trasporto, già presente nel PTCP, ma che nel PTM viene potenziato. Il sistema delle linee suburbane S diventa nel PTM la nervatura portante del trasporto pubblico dell'area metropolitana, attraverso l'integrazione con il trasporto pubblico su gomma e tramviario, e con le linee della metropolitana milanese. L'obiettivo è di definire un sistema di mobilità integrato che garantisca da qualsiasi punto del territorio, l'accesso all'area centrale milanese mediante un solo cambio di modalità.

Nelle previsioni del PTM il comune di Settimo è interessato dalle proposte di intervento "13bm - Prolungamento della linea metropolitana M5 da San Siro a Settimo Milanese-A50 Tangenziale Ovest" e "13cm - Estensione del servizio di trasporto pubblico sull'asta M5 Settimo Milanese-A50 Tangenziale Ovest-Cornaredo Magenta", finalizzate alla creazione di un "Corridoio principale di estensione del trasporto pubblico" di collegamento tra Milano San Siro e Magenta attraverso i territori di Bareggio, Corbetta, Cornaredo, Sedriano, Settimo Milanese e Vittuone.

Attualmente si tratta di ipotesi allo studio di fattibilità tecnico-economica, definite da Accordi tra Regione e Comune di Milano, l'una condivisa dagli Enti nel maggio 2017 e l'altra predisposta nell'ottobre 2019, che nel caso di Settimo diventerebbero funzionali all'accessibilità delle grandi strutture di vendita presenti nel territorio comunale, concorrendo alla strategia di "Servizi urbani" diffusi della Città centrale (art.24 del PTM).

Il PTM, inoltre, nell'allegato 3 alle NdA riporta anche le proposte viabilistiche dei comuni (PGT vigenti al 2020) volte al miglioramento della rete stradale intercomunale e sovracomunale, tra cui quella di Settimo relativa all'ipotesi alternativa di tracciato per il lotto 2 della variante alla SP172 a sud della



Fonte: PTM - Tav.2\_Servizi urbani e linee di forza per la mobilità

SPexSS11.

La variante alla SP172 tra Cornaredo e Settimo Milanese, che rappresenta l'ultimo tratto della variante alla provinciale Baggio-Nerviano (già realizzata tra Pregnana Milanese e Cornaredo, a nord della SPexSS11, e in fase di completamento tra Vanzago e Pregnana Milanese), è finalizzato a migliorare la connessione tra gli assi radiali di penetrazione in Milano (SPexSS11 e SP114) e ad allontanare il traffico di transito in direzione nord-sud esternamente rispetto ai nuclei abitati, decongestionando le strade urbane attualmente utilizzate.

Tali proposte, anche se valutate coerenti dalla Città metropolitana nell'ambito dell'istruttoria di compatibilità dei PGT, non sono tuttavia attualmente inseribili nella programmazione triennale dell'ente per la mancanza di risorse economiche conseguenti ai tagli cui sono stati sottoposti gli enti intermedi, province e

città metropolitane, dalla Legge 56/2014.

### **Mobilità ciclabile e pedonale**

Gli obiettivi per il potenziamento della mobilità pubblica e del ruolo di interscambio delle fermate delle linee suburbane S richiedono lo sviluppo di reti ciclabili locali e percorsi pedonali che colleghino le fermate con i quartieri residenziali e con le sedi dei principali servizi e attrezzature di uso pubblico, dove possibile anche con i comuni confinanti. L'articolo 37 comma 2 delle NdA fornisce una serie di indicazioni ai comuni per sviluppare un quadro conoscitivo sistematico dei percorsi esistenti e delle loro condizioni di uso, degli spostamenti pendolari casa-lavoro e casa-scuola alla scala locale, delle modalità e del numero di accessi a servizi e infrastrutture di interesse pubblico.

Il progetto MIBici, a partire dai collegamenti locali tra polarità, sistemi urbani e sistema del verde,

coordina e integra le iniziative locali in modo da ottenere un sistema continuo, classifica i tracciati e ne verifica l'adeguatezza e l'omogeneità tecnico-funzionale, individua una rete portante strategica metropolitana - costituita da percorsi radiali dal centro di Milano, circolari dal centro verso l'esterno e cicloturistici nel verde (Ticino, Adda, Villoresi) - e una rete di supporto, realizzata dai comuni e dai parchi, che la connetta al tessuto locale, per agevolare l'accessibilità ai nodi del trasporto pubblico, ai servizi e ai luoghi di attrazione dell'attività cittadina.

La tav.9 del PTM, verificata con i comuni e con gli enti parco, rileva i percorsi esistenti e quelli previsti, proponendo un progetto globale di rete metropolitana che abbia le caratteristiche di intercomunalità, interconnessione e intermodalità. In particolare, la tav.9 evidenzia gli interventi programmati per il completamento della rete ciclabile locale esistente e la relazione con le

## Rete ciclabile metropolitana



Fonte: PTM - Tav.9\_Rete ciclabile metropolitana

### LEGENDA

#### SISTEMA DEI PERCORSI CICLABILI E DELLE CICLOSTAZIONI

- Percorsi ciclopedonali locali [Openstreetmap 2019]
- Percorsi ciclopedonali portanti in programma [MIBici]
- Percorsi ciclopedonali di supporto in programma [MBici]
- Tracciati percorsi ciclabili PCIR del PRMC
- Tracciato percorso ciclabile Eurovelo
- Tracciato percorso ciclabile BICITALIA
- Tracciato percorso ciclabile di interesse nazionale VENTO

- Velostazioni e cicloffine [Stazioni MM e FS]
- Rastrelliere [Stazioni MM e FS]

#### SISTEMA DEI PARCHI E DELLE AREE PROTETTE

- Parchi regionali - Aree naturali - PLIS
- Aree a verde attrezzato - Parchi urbani - Agricolo - Boschi [DUSAF 5.0]

#### LIMITI AMMINISTRATIVI

- Confini comunali
- Confini Città metropolitana

ciclovie di carattere sovracomunale (per Settimo il PTM individua una serie di percorsi ciclabili e di supporto che si innestano sulla dorsale ciclabile di “Vento”, un progetto di percorso ciclabile turistico per collegare Torino con Venezia - spezzone italiano dell'EuroVelo 8-).

### Insedimenti

Il PTM approvato introduce, all'articolo 7bis delle Norme di attuazione, lo strumento delle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM) con la finalità di raggiungere una piena effettività e condivisione mediante l'approfondimento di alcuni temi di cruciale rilevanza. Il piano rinuncia quindi a esprimere proposizioni ‘finite’ rispetto a temi come la sostenibilità e la resilienza ambientale, il welfare territoriale, l'inclusività e le dotazioni territoriali e infrastrutturali nonché rispetto alla regolazione degli spazi per le attività economico-

produttive e commerciali. Il PTM si limita a formulare su questi temi proposizioni di orientamento e demanda alle STTM la definizione di obiettivi, proposte e iniziative puntuali e localizzate. Le STTM, da redigere a valle di un percorso di condivisione con le amministrazioni e i diversi attori dell'economia, dell'associazionismo, del sociale, ecc., di volta in volta coinvolgibili, definiranno specifiche discipline secondo un principio di maggior definizione, dalla scala metropolitana alla scala locale, ma anche di costante adattamento alle dinamiche territoriali e all'agenda dei temi rilevanti, prefigurando politiche e programmi di azione in ordine ai temi di rilevanza metropolitana della coesione territoriale e sociale, della tutela ambientale-paesaggistica, dell'efficientamento del sistema insediativo, dell'adeguamento della maglia infrastrutturale e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibili, ovvero prefigurando linee di gestione del territorio in

ambiti specifici.

In sede di prima attuazione del PTM, Città Metropolitana promuove lo sviluppo delle seguenti Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane:

- STTM per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale;
- STTM per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani;
- STTM per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.

Per quanto attiene il recepimento dei contenuti delle STTM negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali, il PTM dispone che i Comuni, dopo avere concorso alla costruzione dell'apparato conoscitivo e all'elaborazione della STTM, li riprendano e li sviluppino nei rispettivi strumenti di pianificazione adattandoli alla scala locale. Nello specifico, i Comuni esplicitano le modalità di recepimento e le forme di relazione transcalare e di circolazione di risorse strutturabili con le STTM all'interno del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) e individuano strumenti e azioni dettagliati per trovarne attuazione nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

### **Paesaggio, ambiente e difesa del suolo**

Il crescente grado di urbanizzazione del territorio milanese ha inciso profondamente sulla matrice agricola e sul sistema ambientale: i comparti terziari, i quartieri periferici e metropolitani, i “vuoti industriali”, le grandi strade commerciali hanno introdotto elementi fuori scala nel paesaggio periurbano e rurale, disperdendo le vecchie polarità dei centri rurali, le ville padronali suburbane e tutti i landmark che costituivano l'identità locale all'interno di un continuum indifferenziato. Il ruolo centrale che il paesaggio assume rispetto alle istanze di trasformazione riflette la necessità di considerare il territorio quale sistema unitario per il quale adottare strategie integrate di intervento di lungo periodo che assicurino la compatibilità delle trasformazioni.

Alcuni temi del PTCP 2014, mantenuti invariati dal PTM nell'impostazione di massima perché di estrema attualità, sono comunque stati oggetto di aggiornamento per tenere conto delle novità normative intercorse fino ad oggi.

### **Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ASS)**

Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico hanno efficacia prescrittiva ai sensi della LR 12/2005 (art.18 comma 2 lett.c) e sono stati individuati a seguito delle proposte dei comuni, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni del territorio in conformità con i criteri regionali contenuti nella DGR 8/8059 del 19 settembre 2008, che definiscono “ambiti agricoli strategici” le parti di territorio che presentano contemporaneamente una particolare rilevanza dell'attività agricola, un'adeguata estensione e continuità territoriale nonché un'elevata produttività dei suoli.





La LR 12/2005 stabilisce altresì che i Piani territoriali dettino criteri e modalità per l'individuazione a scala comunale delle aree agricole, nonché specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli ambiti destinati all'attività

### Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico



The map displays the following municipalities and their corresponding agricultural areas of strategic interest:

- Vanzago
- Pregana Milanese
- Cornaredo
- Sedriano
- Barenzio
- Cusago
- Cislano
- Cesano Boscone
- Corsico

## LEGENDA

	Ambiti destinati all'attività agricola di Interesse strategico [art. 41, comma 1]
	Ambiti destinati all'attività agricola di Interesse strategico nei Parchi Regionali [art. 41, comma 4]
	Parchi Regionali
	Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti

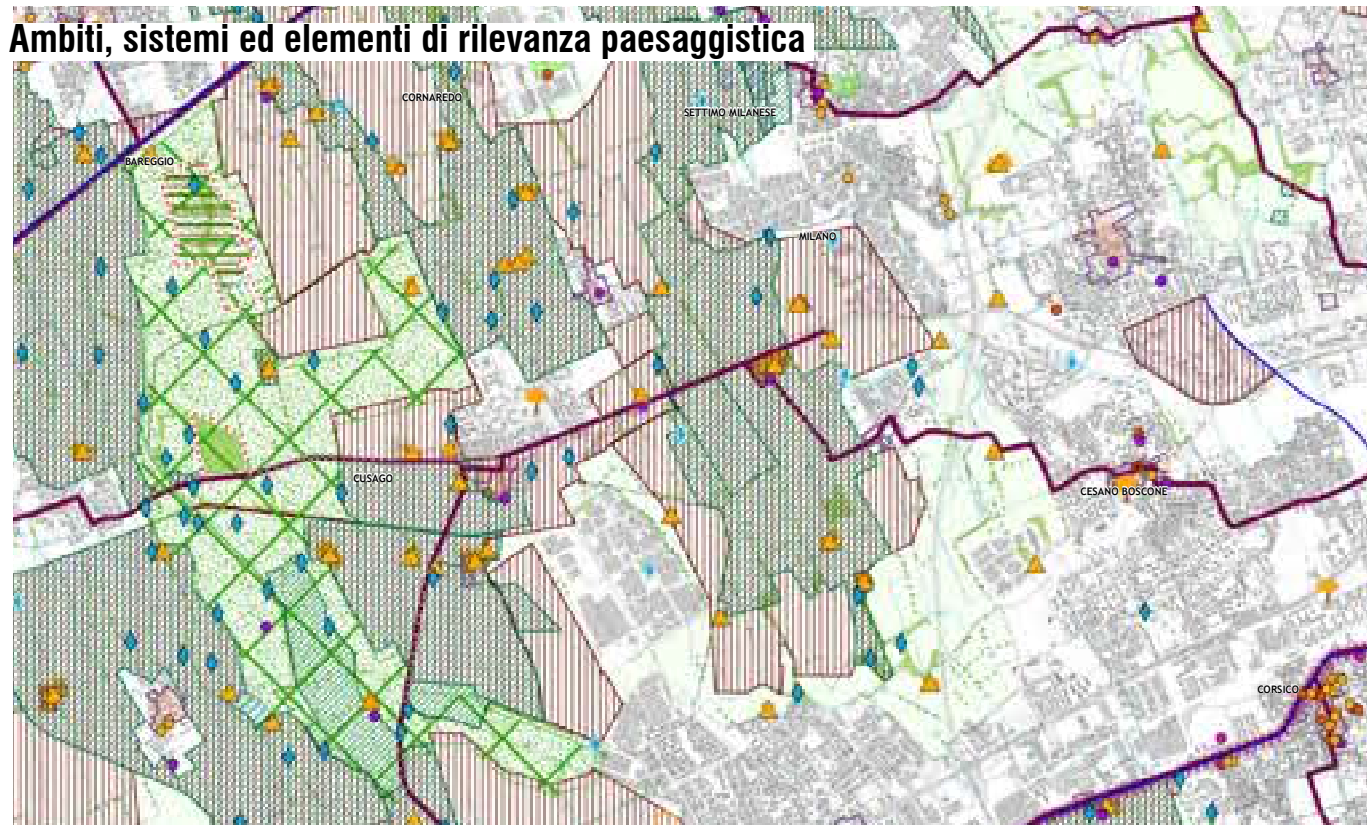
**LIMITI AMMINISTRATIVI**

	Confini comunali
	Confini Città metropolitana

4), come nel caso di Settimo che ricade completamente nell'ambito di tutela del Parco Agricolo Sud Milano, hanno valore di proposta fino al momento in cui non siano definiti specifici accordi con i rispettivi enti parco, nell'ambito delle azioni di coordinamento previsti dall'articolo 15, comma 7 della LR 12/2005.

A partire dai Principi e dagli Obiettivi generali del PTM in tema di patrimonio paesaggistico-ambientale e tutela e diversificazione della produzione agricola sono state inoltre articolate norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, disciplinati dall'art. 42 delle NdA del PTM, volte a rafforzare la multifunzionalità degli ambiti agricoli con particolare riguardo a funzioni di ricarica della falda, di sviluppo della rete ecologica e naturalistica e degli spazi aperti urbani di fruizione, di incentivazione dell'agricoltura biologica delle

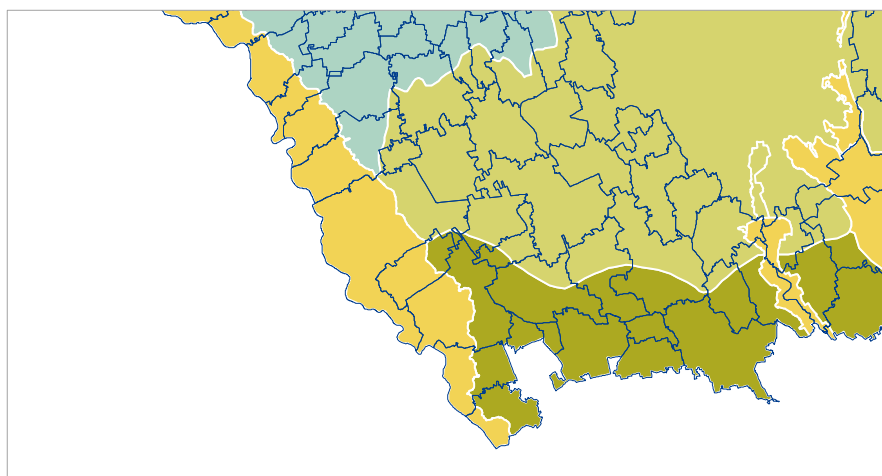




Fonte: PTM - Tav.3c\_Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica

produzioni di qualità certificate, di produzioni con tecniche agricole integrate e di valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia.

Inoltre, ai fini della attuazione e della gestione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTM alla scala comunale, il PTM ha introdotto la facoltà di apportare nel Piano delle Regole rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale che devono comunque garantire un bilancio non inferiore a zero, in termini di superficie, tra gli AAS complessivamente aggiunti e quelli eliminati rispetto al PGT vigente.



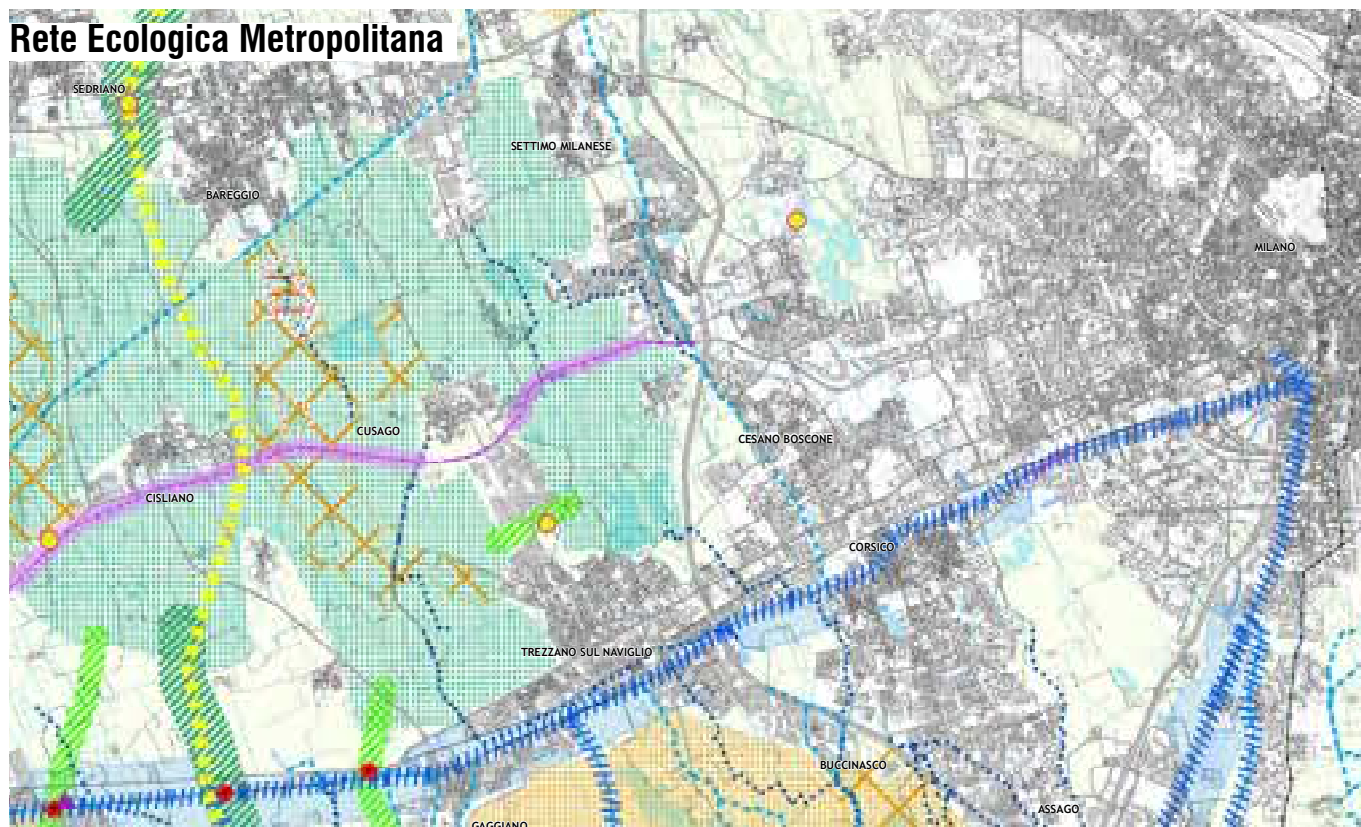
#### UNITÀ TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO

Alta pianura asciutta	Media pianura irrigua e dei fontanili
Alta pianura irrigua	Bassa pianura irrigua
Alta pianura terrazzata	Valli dei corsi d'acqua minori
S.Colombano	Valli fluviali

### Paesaggio e Rete Ecologica

La nozione di paesaggio cui fa riferimento il PTM tiene conto delle reciproche relazioni esistenti fra componenti naturali e antropiche, delle trasformazioni in atto e, conseguentemente, dei suoi

## Rete Ecologica Metropolitana



Fonte: PTM - Tav.4\_Rete Ecologica Metropolitana

caratteri evolutivi. Il paesaggio, in quanto sistema dotato di una propria organizzazione spaziale e di una propria dinamica evolutiva, si fonda su elementi costitutivi che ne definiscono la struttura e che vanno ricercati mediante specifiche analisi diagnostiche riguardanti le caratteristiche ambientali, ecologiche, naturalistiche, storico-insediative, visuali-percettive.

La promozione di una progettazione che tuteli i valori ambientali e paesistici del territorio della Città metropolitana di Milano trova riscontro sia nel **“Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientale”**, già elaborato del PTCP 2014 e conservato quale elaborato del PTM, che propone un abaco di soluzioni finalizzate alla migliore integrazione ambientale, alla mitigazione degli impatti e alla compensazione paesistico-ambientale di opere infrastrutturali e urbanistiche; sia nell’individuazione dei sistemi e degli elementi del

paesaggio, rappresentata nella tav.3 del PTM, che definisce la struttura paesistica del territorio metropolitano mediante le **Unità tipologiche di paesaggio**, evidenziando limiti e potenzialità del territorio stesso, oltre che le specifiche esigenze di tutela e di compatibilità delle trasformazioni.

Nelle analisi paesaggistiche del PTM, Settimo si colloca nell’**Unità tipologica della Media pianura irrigua e dei fontanili**. Gli elementi che caratterizzano questa unità tipologica sono le numerose teste e aste di fontanili che formano un fitto reticolato idrografico che fino a qualche decennio fa costituivano lo storico paesaggio della marcita, ormai quasi del tutto scomparso a causa dell’abbassamento della falda e dell’abbandono di numerose teste a seguito di cambiamenti nelle pratiche agricole.

La tavola 3 del PTM individua due categorie di ambiti ed elementi, ciascuna disciplinata da specifiche

norme attuative, che interessano il territorio di Settimo, ovvero:

- **Ambiti di rilevanza paesistica (art.52)**, caratterizzati dalla presenza di elementi di interesse storico-culturale, geomorfologico e naturalistico che in alcuni casi possono presentare criticità tali da richiedere una riqualificazione dal punto di vista paesistico;

- **Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica (art.42)**, che si riconoscono per la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali.

Accanto alla disciplina per la valorizzazione dei sistemi paesaggistici del territorio metropolitano, il PTM inoltre, persegue l’obiettivo di ripristino delle funzioni ecosistemiche compromesse in linea con quelle della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, attraverso il progetto di **Rete Ecologica Metropolitana**, un sistema di interconnessione ecologica costituita principalmente

da un sistema di ambiti territoriali sufficientemente vasti e compatti che presentano ricchezza di elementi naturali (gangli), connessi tra loro mediante fasce territoriali dotate un buon equipaggiamento vegetazionale (corridoi ecologici), che consentono di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità e di potenziare scambi ecologici tra le varie aree naturali o seminaturali, impedendo che si trasformino in “isole” prive di ricambi genetici.

Nella definizione della Rete ecologica regionale, il territorio di Settimo in particolare realizza, accanto ai comuni del Parco Agricolo Sud Milano e del Nord-ovest in generale, un'importante connessione ecologica verso il Ticino, dovendo porre da un lato particolare attenzione alle interferenze infrastrutturali che le previsioni urbanistiche definiscono nell'ambito del PGT, dall'altro definendo in modo puntuale e di dettaglio le possibilità di varco (art.64) e di connessione ai Corridoi ecologici secondari, così come rappresentato nella tav.4.

Lo strumento attraverso cui il PTM realizza e mette in relazione i sistemi paesaggistici con la REM, secondo una visione unitaria ed organica, è il progetto di Rete Verde Metropolitana, che nel PTM diventa elemento portante sia perché articola obiettivi di rinaturalizzazione e di fruizione paesaggistica e storico culturale del territorio rurale compatibilmente con le esigenze funzionali delle attività agricole, sia perché definisce strategie collegate alle misure di adattamento/mitigazione dei cambiamenti climatici e di contenimento del consumo di risorse non rinnovabili contenute nelle NdA del PTM.

### **Rete Verde Metropolitana (RVM)**

La Rete Verde è il risultato dell'integrazione di quattro differenti reti. La rete ecologica, ovvero tutto il sistema di paesaggi naturali che servono a garantire, migliorare il patrimonio naturale e la qualità ambientale; la rete di accessibilità e fruizione pubblica, composta da tutti quei percorsi della mobilità dolce (ciclo-pedonali) che ci consentono di connetterci e accedere al patrimonio naturale; la rete dei beni storici, quindi tutto il patrimonio culturale tangibile e non-tangibile; e infine la rete del tessuto agricolo, ovvero tutto il sistema delle cascine, e dei canali. Attraverso la lettura integrata degli aspetti paesistico-ambientali, idrogeomorfologici, ecosistemici e dei gradienti insediativi, la RVM definisce così la carta d'identità delle **Unità paesistico ambientali (UPA)** che caratterizzano il territorio metropolitano (UPA fluviali del fiume Ticino e Adda, UPA dell'alta pianura asciutta, UPA della fascia dei fontanili, UPA della bassa pianura irrigua e la collina di San Colombano al Lambro).

Secondo questa articolazione territoriale **Settimo si inserisce nell'UPA della fascia dei fontanili, ed in particolare all'ambito “3c- centro di Milano e sud ovest caratterizzato da Città Densa e Sfrangiatura urbana”**.

Accanto alla descrizione delle caratteristiche territoriali, la metodologia di costruzione delle UPA, inoltre, evidenzia vulnerabilità e bisogni di ciascuna, avvalendosi di tre strumenti ricognitivi per la valutazione delle emergenze ambientali legate al cambiamento climatico (**Indice di superficie drenante standard e ponderato, mappe delle temperature e mappe dell'erogazione potenziale di alcuni Servizi ecosistemici**), che in

modo congiunto supportano la definizione di orientamenti e priorità per la pianificazione locale

Il disegno della RVM, infatti, territorializza le priorità di pianificazione definite per ogni singola UPA, avvalendosi della tav. 5.2 “Quadro di insieme”, che unitamente alla tav. 5.3 “Priorità di pianificazione”, costituisce il progetto della RVM, complementare al metaprogetto, per la costruzione della rete con caratteristiche multifunzionali.

La tavola 5.2, definisce lo scenario strategico complessivo del progetto di RVM a partire dai macroelementi che strutturano i paesaggi metropolitani (le valli fluviali, i caratteri dei paesaggi rurali e di quelli urbano tecnologici) e vi sovrappone gli orientamenti progettuali per migliorare il paesaggio, e facilitare l’adattamento attraverso la riduzione delle vulnerabilità e l’aumento delle resilienze. La tav.5.3 riprende gli orientamenti della tav.5.2 e fornisce una rappresentazione schematica delle priorità legate a ciascuna Unità paesistico ambientale.

La corretta declinazione delle priorità, infine, viene demandata all’**abaco relativo alle NBS – Nature Based Solutions**, concepito come strumento per orientarsi nella scelta delle NBS che sono più adatte alle esigenze specifiche del paesaggio preso in analisi (UPA) e che concorrono ad accrescere la qualità ambientale ed ecologica dei territori.

L’Abaco organizza le NBS in una matrice che rappresenta i tre grandi temi individuati per la costruzione della RVM:

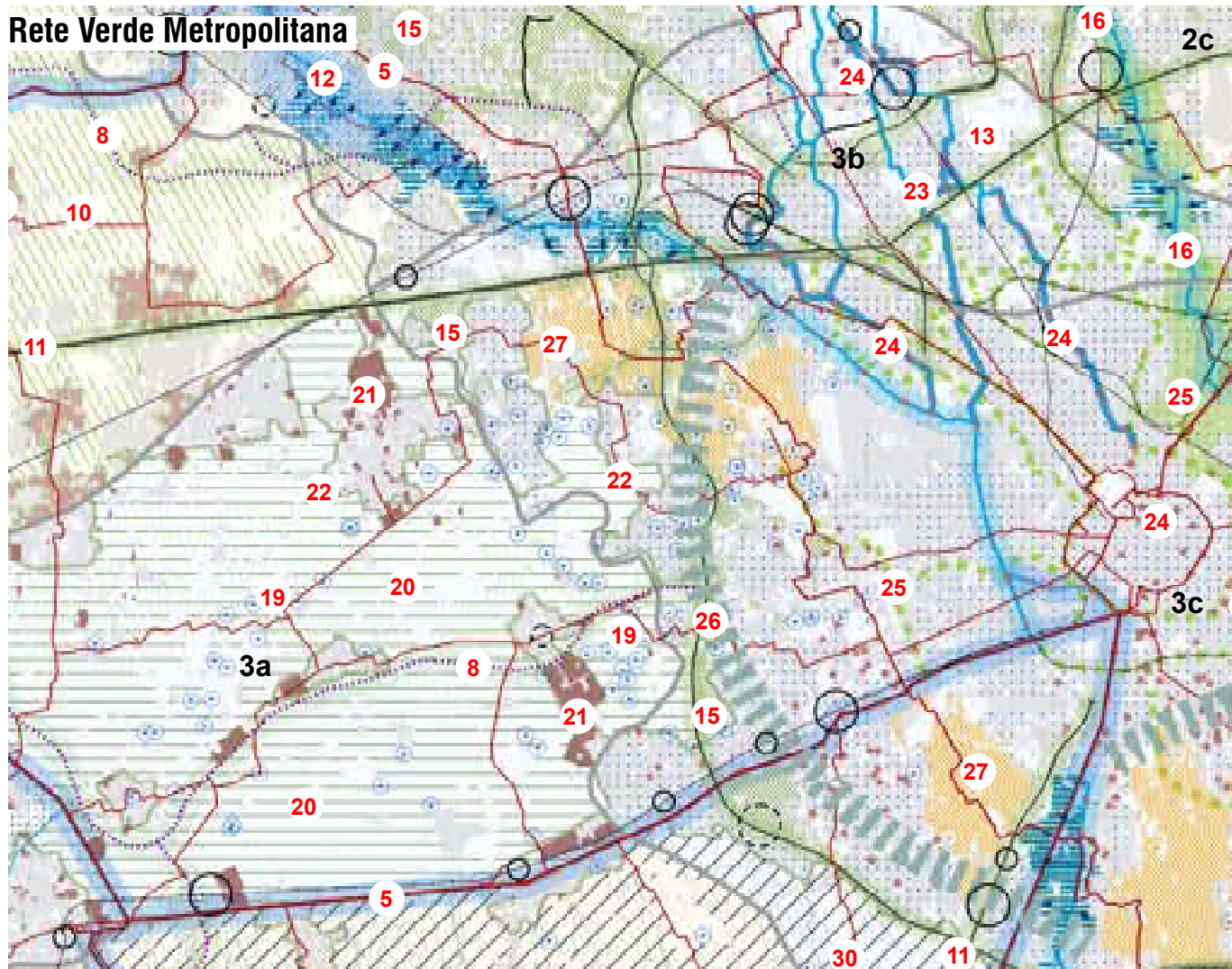
- NBS per il riequilibrio idrologico della Città metropolitana;
- NBS per la regolazione microclimatica e la mitigazione dell’isola di calore;
- NBS e Green Blue Infrastructures (GBI) per la riorganizzazione dei margini insediativi e degli spazi aperti periurbani.

### **UPA della fascia dei fontanili: priorità di pianificazione**

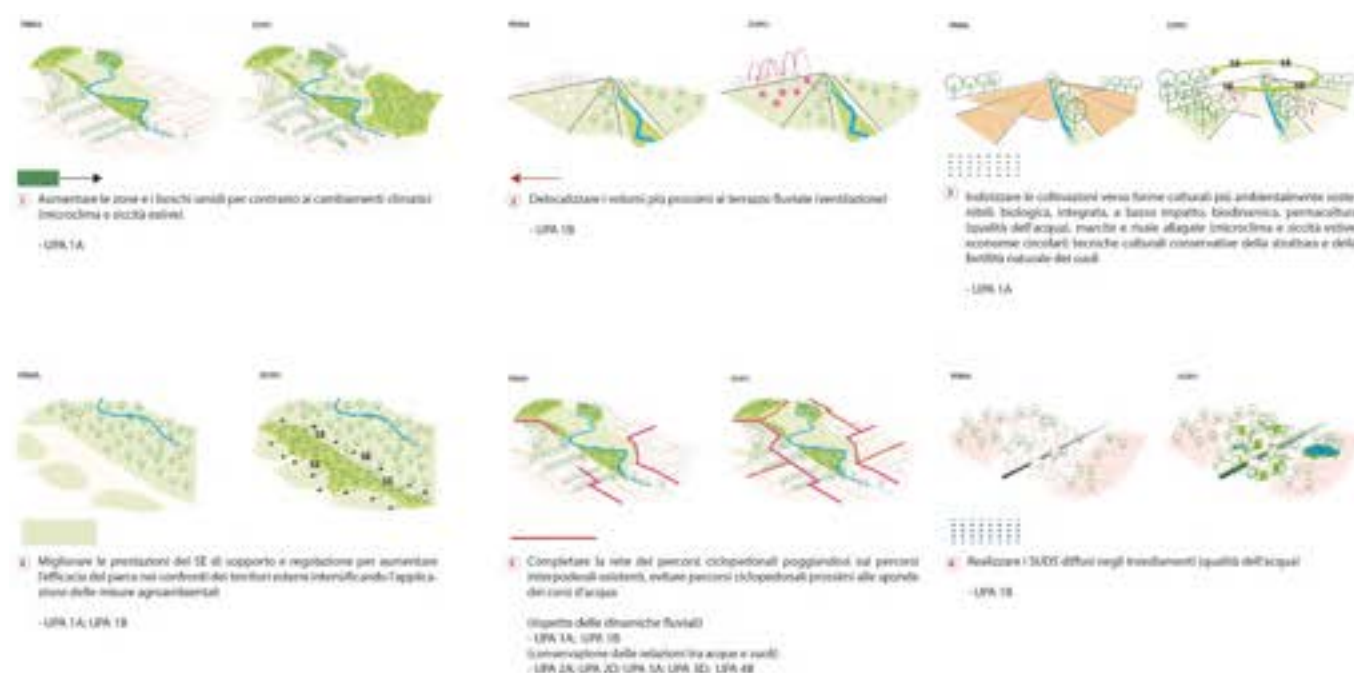
L’individuazione delle vulnerabilità e resilienze di quanto emerso dalle analisi ha permesso l’individuazione delle priorità di pianificazione di ogni UPA., sostenendo la capacità di autoregolazione e di adattamento spontaneo. Le priorità di pianificazione, infatti, indirizzando lo sviluppo della CM individuano le più idonee Nature Based Solutions (NBS), che potranno poi arricchire il mosaico paesistico ambientale e aumentare il capitale naturale, i SE e, in ultima analisi, la resilienza della CM.

Per le UPA della fascia dei fontanili, ed in particolare per quella relativa alla **UPA 3c “Centro di Milano e sud ovest caratterizzato da Città Densa e Sfrangiatura urbana”**, in cui Settimo si inserisce, il progetto della RVM propone il modello della sponge city e indica le seguenti priorità di pianificazione per favorire l’erogazione di SE in risposta alle specifiche vulnerabilità del territorio:

- interventi di rigenerazione urbana finalizzati anche ad ampliare lo spazio fluviale del Lambro settentrionale e meridionale, anche delocalizzando i volumi che interferiscono con la dinamica fluviale e generano rischio idraulico. Nelle aree liberate costruire, tramite idonee NBS, neoecosistemi ripariali e golenali, (protezione diretta ed indiretta dei rischi ambientali);



Fonte: PTM - Tav.5.2\_Rete verde metropolitana – Quadro d'insieme



Fonte: PTM - Tav.5.3\_Estratto Rete verde metropolitana – Priorità di pianificazione



- costruire l'infrastruttura verde e blu urbana, in riferimento al PGT di Milano (cfr. PGT Piano dei Servizi, tav. S.03: le infrastrutture verdi e blu sono reti di aree naturali e seminaturali, pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali (NBS e sistemi sostenibili di drenaggio urbano), progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici per:
  - a. l'adattamento ai cambiamenti climatici: alluvioni urbane (suds e rete dei corsi d'acqua) e isola di calore (acqua e vegetazione),
  - b. migliorare la gestione delle acque urbane (suds) e il confort climatico (vegetazione ombreggiante e tetti verdi),
  - c. aumentare gli spazi della natura urbana;
- realizzare torri del vento in corrispondenza dei corsi d'acqua tombati (confort climatico urbano e raffrescamento dell'aria);
- verificare puntualmente la possibilità di mantenere corridoi per la ventilazione in ambiente urbano, con priorità di ingresso dai margini ovest/sudovest/sud. Incrementare la presenza di elementi vegetali ombreggianti e di acqua con la finalità di costruire corridoi di ventilazione urbani (raffrescare l'aria e migliorare il confort climatico, paesaggio, gestione sostenibile delle acque);
- conservazione delle aree agricole urbane e periurbane, per alimentare la città. Favorire la distribuzione dei prodotti e dello sviluppo dei marchi di qualità legati al territorio. (miglioramento del metabolismo urbano, microclima, paesaggio e fruizione);
- inserire progetti di riforestazione nelle aree di rigenerazione e formazione di strutture vegetali negli spazi aperti interclusi tra infrastrutture/aree produttive/commerciali (buffer e microclima);
- ridisegno dei margini urbani attraverso inserimento di elementi vegetali e fasce filtro con le aree agricole.

## BOX 4 | UPA e cambiamento climatico - Strumenti ricognitivi e orientamenti

### Superficie drenante

**L'Indice di Superficie drenante** è utilizzato per misurare gli effetti dell'urbanizzazione sulla permeabilità del suolo al fine di contribuire ad individuare i livelli di contenimento o riduzione della pressione antropica. La presenza di ampie superfici impermeabili è, pertanto, riconosciuta come un importante fattore di vulnerabilità. La mappa dell'indice di superficie drenante mostra che gli elementi che possiedono minore capacità drenante sono quelle dell'area Nord Milano (2b, 2c, 3b e 3c), dall'asse del Sempione fino alla tangenziale est nel vimercatese, a causa dell'alta presenza ed estensione di superfici impermeabilizzate. In questa parte della città metropolitana la capacità di infiltrazione delle acque meteoriche, a fronte di ingenti potenziali deflussi superficiali, è limitata a poche aree. Ciò innalza il livello di vulnerabilità di tali UPA ai fenomeni meteorici estremi, con alti rischi di alluvioni urbane e suggerisce azioni diffuse per la mitigazione del rischio locale e a valle.

### L'indice di superficie drenante ponderato

oltre all'impermeabilizzazione dei suoli, tiene in considerazione anche le caratteristiche granulometriche e la profondità della falda. Dalla lettura della mappa dell'indice di superficie drenante ponderato confrontata con la mappa precedente emerge che l'UPA 3b e 3c oltre alla presenza di ampie superfici di suolo impermeabilizzato si aggiungono gli svantaggi dovuti alle caratteristiche dei suoli, formati da sabbie e argille aventi granulometrie più fini con minore proprietà di drenaggio delle acque e alla presenza della falda superficiale che rende difficoltosa la possibilità di infiltrazione.

Per le UPA 3b e 3c, nella fascia di fontanili, che sono quelle più vulnerabili le priorità di pianificazione devono essere orientate a conservare gli spazi aperti presenti, trovarne di nuovi ed attrezzarli per accogliere, anche temporaneamente, i volumi d'acqua degli eventi estremi (SUDS). Questi spazi di conservazione e ritenuta delle acque hanno lo scopo di limitare i volumi delle acque meteoriche immessi nelle reti di smaltimento, in modo tale da non

aggiungere pressioni quantitative e qualitative.

Per le UPA 3b e 3c, nella fascia di fontanili, che sono quelle più vulnerabili le priorità di pianificazione devono essere orientate a conservare gli spazi aperti presenti, trovarne di nuovi ed attrezzarli per accogliere, anche temporaneamente, i volumi d'acqua degli eventi estremi (SUDS). Questi spazi di conservazione e ritenuta delle acque hanno lo scopo di limitare i volumi delle acque meteoriche immessi nelle reti di smaltimento, in modo tale da non aggiungere pressioni quantitative e qualitative.



Figura 8. Indice di superficie drenante

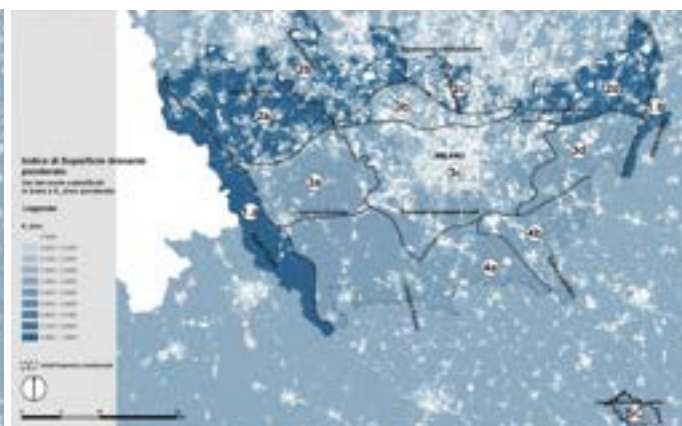


Figura 9. Indice di superficie drenante "ponderato"

Fonte: PTM – Relazione RVM - Mappe dell'indice di superficie drenante (pagg.21-22)

## Temperature

Rispetto al fenomeno dell'isola di calore, la RVM si è servita di alcuni dati e strumenti messi a punto nel progetto Life" Metro Adapt" di cui Città Metropolitana è capofila. Si tratta delle mappe dell'isola di calore, che registrano le temperature a 2m dal suolo alla data del 04/08/2017, alle ore 10.30 (valori diurni) e alle ore 21.30 (valori notturni).

Le temperature diurne registrate sono concentrate in un range di valori tra i 27°C e i 35°C. La mappa mostra che tra le UPA più critiche, oltre alle UPA dell'alta pianura, quelle 3b e 3c sono quelle che si surriscaldano maggiormente, soprattutto in corrispondenza degli agglomerati urbani siano essi di grandi che di medie piccole dimensioni.

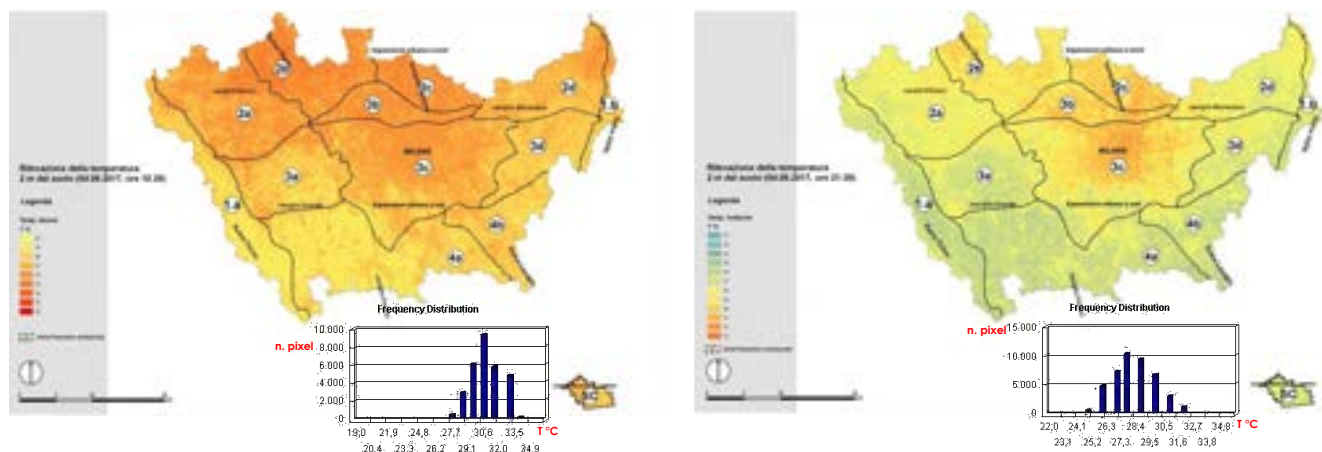
Le temperature notturne registrate, invece, sono concentrate in un range di valori tra i 24°C e i 33°C. La mappa mostra che le temperature elevate del giorno permangono nelle UPA della città centrale (3c, 3b, 2c), dove l'elevata incidenza di superfici costruite (o comunque impermeabilizzate) incide sia sulle

temperature diurne, sia su quelle notturne (isola di calore urbana).

Il fenomeno dell'isola di calore urbana e il surriscaldamento delle aree agricole sono vulnerabilità diverse determinate da caratteristiche diverse nelle differenti UPA, ma l'approccio a risposte efficaci, in questo specifico caso, può essere il medesimo, ed è focalizzato principalmente su approntare spazi e modalità per limitare il surriscaldamento delle superfici e migliorare il comfort climatico:

- nelle aree urbane si tratta di aumentare la presenza di copertura vegetale arborea e arbustiva che forma ampie e fitte zone di ombra, l'efficacia delle coperture ombreggiate può aumentare se associate al suolo vivo e/o ad elementi d'acqua;
- in ambito urbano anche i tetti verdi possono contribuire a limitare il surriscaldamento delle superfici;
- nelle aree agricole possono contribuire a limitare il surriscaldamento delle superfici la presenza dell'acqua, sia lenticia che corrente, e un aumento

dell'equipaggiamento vegetazionale fatto di siepi e filari, ma con orientamenti non interferenti con le attività agricole.



### **Servizi ecosistemici**

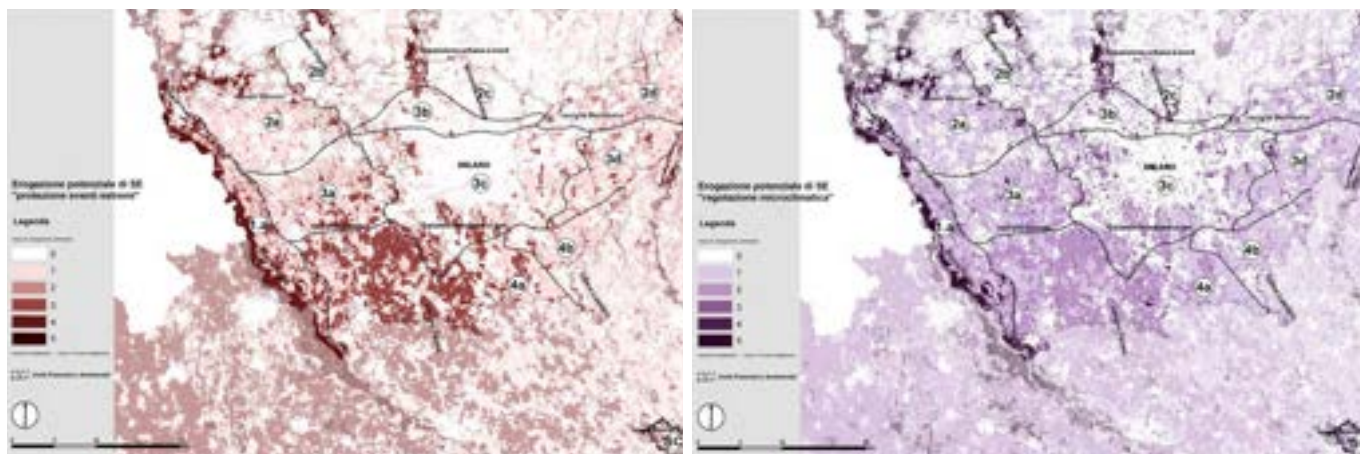
Alla luce del tema focale dell'adattamento ai cambiamenti climatici oggetto della Rete Verde Metropolitana (RVM), le analisi hanno effettuato un approfondimento su due **Servizi Ecosistemici (SE): Protezione dagli eventi estremi e Regolazione del microclima.**

Ad ogni tipologia di uso del suolo, sono stati attribuiti i valori di performance dei SE. Le mappe così elaborate hanno permesso individuare quali sono e come si distribuiscono le potenziali forniture di SE che caratterizzano l'offerta delle diverse UPA.

(Nature Based Solutions) in grado di erogare i SE di regolazione considerati, i quali rispondono alle vulnerabilità individuate dagli indici di Superficie drenante e dalle mappe delle temperature, privilegiando le NBS multifunzionali, in grado di rispondere anche ad altre vulnerabilità e di contribuire al miglioramento dei SE di risposta ai temi cardine della RVM.

In entrambe le mappe, le aree che mostrano prestazioni migliori relativamente all'erogazione potenziale dei due SE considerati, corrispondono alle aree boscate e laddove sono presenti usi del suolo relativi alle risaie e alle marcite (UPA 1a, 1b, 2a e 4a). Le altre UPA, compreso la 3c, appaiono quasi del tutto prive di elementi utili all'erogazione di SE.

La RVM deve perciò essere attuata attraverso priorità di pianificazione finalizzate ad incrementare le NBS



Fonte: PTM – Relazione RVM - Mappe dell'erogazione potenziale del SE (pag.27)



B | OLONA - Pericolosità: scenari di piena  
Scala 1:40.000

B | OLONA - Rischio  
Scala 1:40.000

C | LURA - Pericolosità: scenari di piena  
Scala 1:25.000

C | LURA - Rischio  
Scala 1:25.000



Fonte: PTM – Estratto “Ricognizione dei contenuti della Direttiva alluvioni 2007/60/CE” - Revisione 2019

#### LEGENDA

AMBITO A RISCHIO IDROGEOLOGICO [art. 78]

Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2020 | Pericolosità

Scenari di piena - Reticolo Idrografico Principale (RIP) e Reticolo Secondario di Pianura (RSP)

- Area di esondazione (PGRA) H - alta probabilità: alluvioni frequenti con TR = 20-50 anni
- Area di esondazione (PGRA) M - media probabilità: alluvioni poco frequenti con TR = 100-200 anni
- Area di esondazione (PGRA) L - bassa probabilità: alluvioni rare con TR = 500 anni

Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2020 | Rischio

- R4 (PGRA) - Rischio molto elevato
- R3 (PGRA) - Rischio elevato
- R2 (PGRA) - Rischio medio
- R1 (PGRA) - Rischio moderato

## Difesa del suolo

La tutela della qualità dell'acqua superficiale e sotterranea è oggetto di uno specifico obiettivo generale del PTM (Obiettivo 8 – Rafforzare gli strumenti per la gestione delle acque) e di una sezione specifica della normativa (Difesa del suolo - Parte III, Titolo IV, Capo VII) in accordo con le disposizioni del **PAI - Piano di Assetto Idrogeologico**, con le disposizioni del **PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni** (approvato con DPCM del 27 ottobre 2016), redatto sulla base delle indicazioni del D.lgs 49/2010 che attua la Direttiva Alluvioni dell'Unione Europea (2007/60/CE).

Il fine è quello di disciplinare la tutela dei corsi d'acqua e la difesa dal rischio idrogeologico, secondo il presupposto che la prevenzione debba essere attuata non solo mediante opere strutturali, ma anche con misure di “buon governo”

del territorio, compatibili rispetto alle dinamiche idrogeologiche. Interventi di forestazione, non modificazione dell'assetto morfologico dei luoghi, limitazione all'edificazione sono alcune delle misure messe in campo per gli ambiti a rischio idrogeologico.

Il PTM, inoltre, sviluppa una **norma specifica per il ciclo delle acque (art.79)**, nell'ottica di supportare l'attività pianificatoria, indirizzandola verso un utilizzo più sostenibile della risorsa idrica degli acquiferi. Il Piano individua alcuni elementi di particolare vulnerabilità ed eccellenza legati alla permeabilità dei suoli e agli acquiferi sotterranei, fornendo indicazioni su limitazioni, condizionamenti e possibili tipologie di soluzioni progettuali da adottare nelle trasformazioni, con riferimento alle diverse fasce/zone idrogeologiche omogenee individuate. Tutti gli obiettivi che



# Difesa del suolo e ciclo delle acque

Fonte: PTM – PTM - Tav.7 Estratto Difesa del suolo e ciclo delle acque

tendono alla tutela, alla salvaguardia e al potenziamento degli ambienti naturali, favoriscono, inoltre, la conservazione della matrice acqua poiché vengono tutelati gli usi naturali del suolo e quindi viene salvaguardata, indirettamente, la qualità delle acque superficiali e sotterranee. Potenzialmente positivi sono anche tutti le azioni che fanno riferimento all'invarianza idraulica e al contenimento dei consumi idrici potabili (misure da mettere in atto per perseguire l'adattamento ai cambiamenti climatici). Nel primo caso si tratta di applicare i **principi di invarianza idraulica e idrologica**, e di **drenaggio urbano sostenibile**, nel secondo caso, in applicazione del **principio di invarianza delle risorse non rinnovabili**, di predisporre un apposito **bilancio dei consumi idrici potabili**, stimando il carico aggiuntivo dovuto alle nuove previsioni insediative residenziali e

illustrando le misure adottate per ridurre il consumo idrico potabile pro-capite di un valore pari ad almeno il 10% rispetto a quello medio giornaliero rilevato nell'anno precedente alla data di adozione della variante del PGT.

Per orientare la pianificazione verso la determinazione di usi del suolo che siano più compatibili con un utilizzo più sostenibile della risorsa idrica si è fatto riferimento al recente **PTUA - Piano di Tutela Uso delle Acque** della Regione Lombardia (2017) e agli Elementi istruttori del **Piano Cave della Città metropolitana** (adottato nel 2019). Sono stati individuati gli elementi di particolare fragilità e pregio, quali ad esempio le Zone di riserva del PTUA, distinte per acquifero, il confinamento degli acquiferi superficiali, utili per valutare lo stato di protezione degli stessi. La precedente partitura del PTCP 2014

è stata modificata e aggiornata introducendo alcuni aspetti di geomorfologia e idrogeologia con l'individuazione delle seguenti aree:

- Fascia a nord del Canale Villoresi;
- Fascia dell'alta pianura;
- Fascia dei fontanili;
- Fascia della pianura asciutta;
- Fascia delle aree alluvionabili e incisioni vallive del fiume Ticino;
- Fascia delle aree alluvionabili e incisioni vallive del fiume Adda.

Tali fasce descrivono – in coerenza con le unità tipologiche del paesaggio - il territorio provinciale articolandolo in zone differenti in relazione ai rapporti tra acque superficiali e sotterranee a cui il PTM fornisce soluzioni progettuali.

Con riferimento al Piano di Tutela e Uso delle Acque (PTUA), infatti,

la tav.7 riporta le zone (art.79), destinate a evidenziare in particolare i rapporti con e tra i diversi corpi acquiferi sotterranei e quindi vulnerabilità ed eccellenze legate alla permeabilità del suolo.

Il territorio di Settimo Milanese, rappresentato in tav.7 nella “Fascia dei fontanili”, è interessato in particolare da:

- Zona di ricarica/scambio dell’Idrostruttura sotterranea intermedia (ISI);
- Zona di ricarica dell’Idrostruttura sotterranea superficiale (ISS).

In tav.7 sono riportate, inoltre, le piezometrie aggiornate al 2017, utile supporto alla redazione degli strumenti di pianificazione anche alla scala comunale e a fornire un quadro più completo bilancio idrogeologico del territorio metropolitano. La lettura di tutte queste informazioni rappresenta un aggiornato sistema informativo utile a supportare le scelte pianificatorie e a guidare la costruzione dei progetti tenendo conto delle peculiarità del complesso sistema idrogeologico del territorio della Città metropolitana.

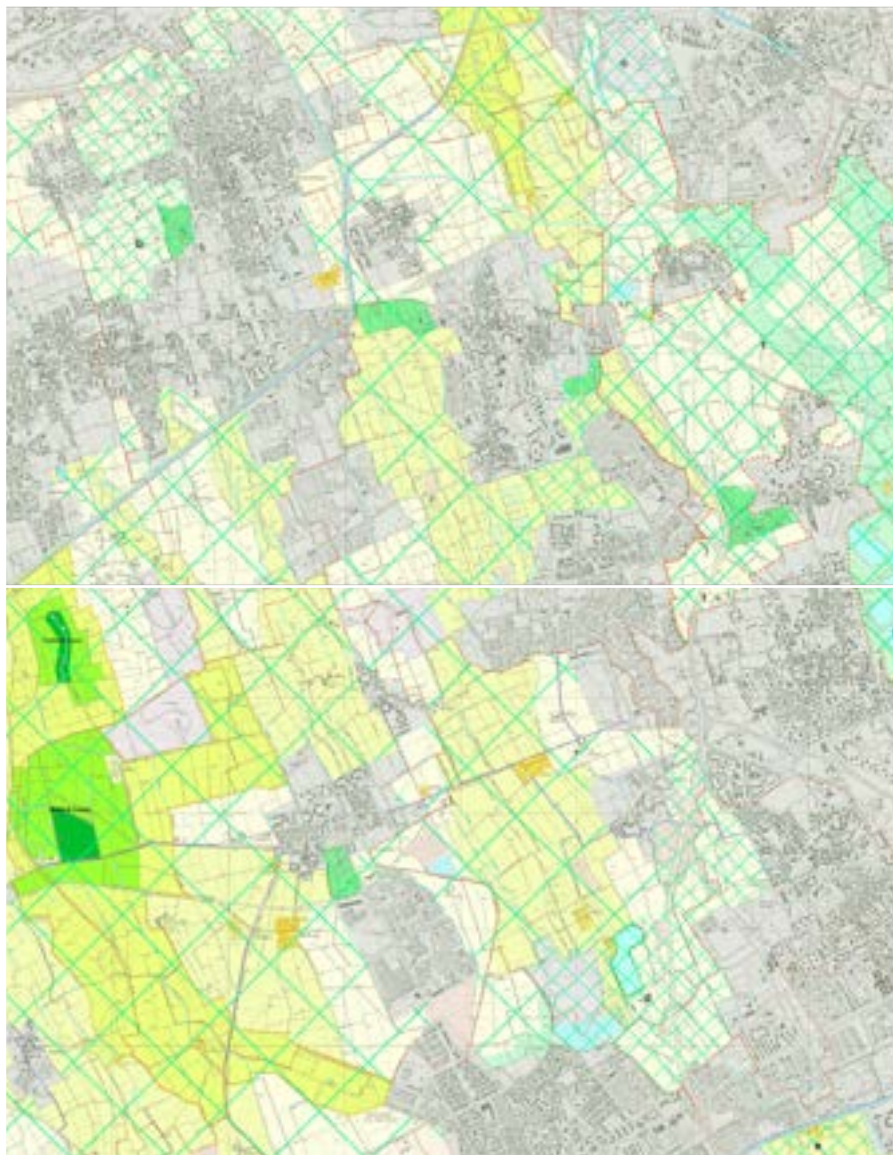
## 4.4 PTC Parco Agricolo Sud

Il Parco Agricolo Sud Milano è un parco regionale agricolo di cintura metropolitana istituito con Legge Regionale n. 24 del 1990, che rispetto al sistema della Rete Ecologica Regionale si configura quale elemento principale di connessione tra il sistema del fiume Ticino e il sistema del fiume Adda, con i suoi parchi regionali.

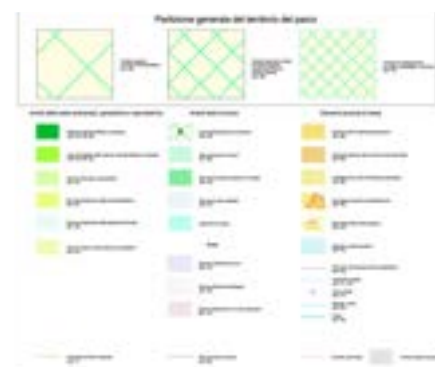
Il Parco ha un’estensione totale di circa 47.000 ettari e rappresenta circa il 30% della superficie totale della Città metropolitana di Milano di cui coinvolge 60 dei 134 comuni, compresa la gran parte delle aree non urbanizzate del Comune di Settimo Milanese.

La disciplina del territorio del Parco è demandata al suo Piano Territoriale di Coordinamento (PTC), approvato con D.G.R. 3/08/2000 n. 7/818, che persegue l’obiettivo generale di orientare e guidare gli interventi ammessi secondo finalità di valorizzazione dell’ambiente, qualificazione del paesaggio, tutela delle componenti della storia agraria e subordinatamente alla fruizione del Parco.

Secondo la partizione generale del territorio definita dal PTC (Cfr. tavv.8-9 PTC), la maggior parte delle aree non urbanizzate di Settimo ricadono nell’ambito dei “Territori agricoli di cintura metropolitana” (art.25) e i “Territori di collegamento tra città e campagna” (art. 27, n.t.a. P.T.C.), lett. b) “zone di transizione tra le aree esterne al parco e i territori agricoli di cintura metropolitana”. Le aree appartenenti ai **territori agricoli di cintura metropolitana** per la loro collocazione, compattezza e continuità e per l’alto livello di produttività, sono destinate all’esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricole produttive e assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco; mentre i **territori agricoli e verde di cintura urbana**, per la loro collocazione intermedia tra l’agglomerazione dell’area milanese e i vasti territori agricoli di cintura metropolitana appena descritti, costituiscono fasce di collegamento tra città e campagna attraverso cui il Parco persegue la salvaguardia, il recupero paesistico e ambientale e la difesa dell’attività agricola produttiva, anche



Fonte: PASM – Estratti Tavv.8-9 \_Articolazione territoriale delle previsioni di piano



con la realizzazione di interventi legati alla fruizione.

Ai territori appena descritti, il PTC del Parco inoltre sovrappone e articola il territorio di Settimo individuando ulteriori ambiti di tutela ambientale, paesistica e naturalistica, ambiti della fruizione ed elementi puntuali di tutela.

Tra gli **ambiti di tutela ambientale, paesistica e naturalistica** ricadono le **“zone di tutela e valorizzazione paesistica”** (art.34) collocate tra le aree urbanizzate di Settimo e Cornaredo, comprendenti aree di particolare interesse per morfologia del suolo, densità dei valori ambientali, storici e naturalistici, in

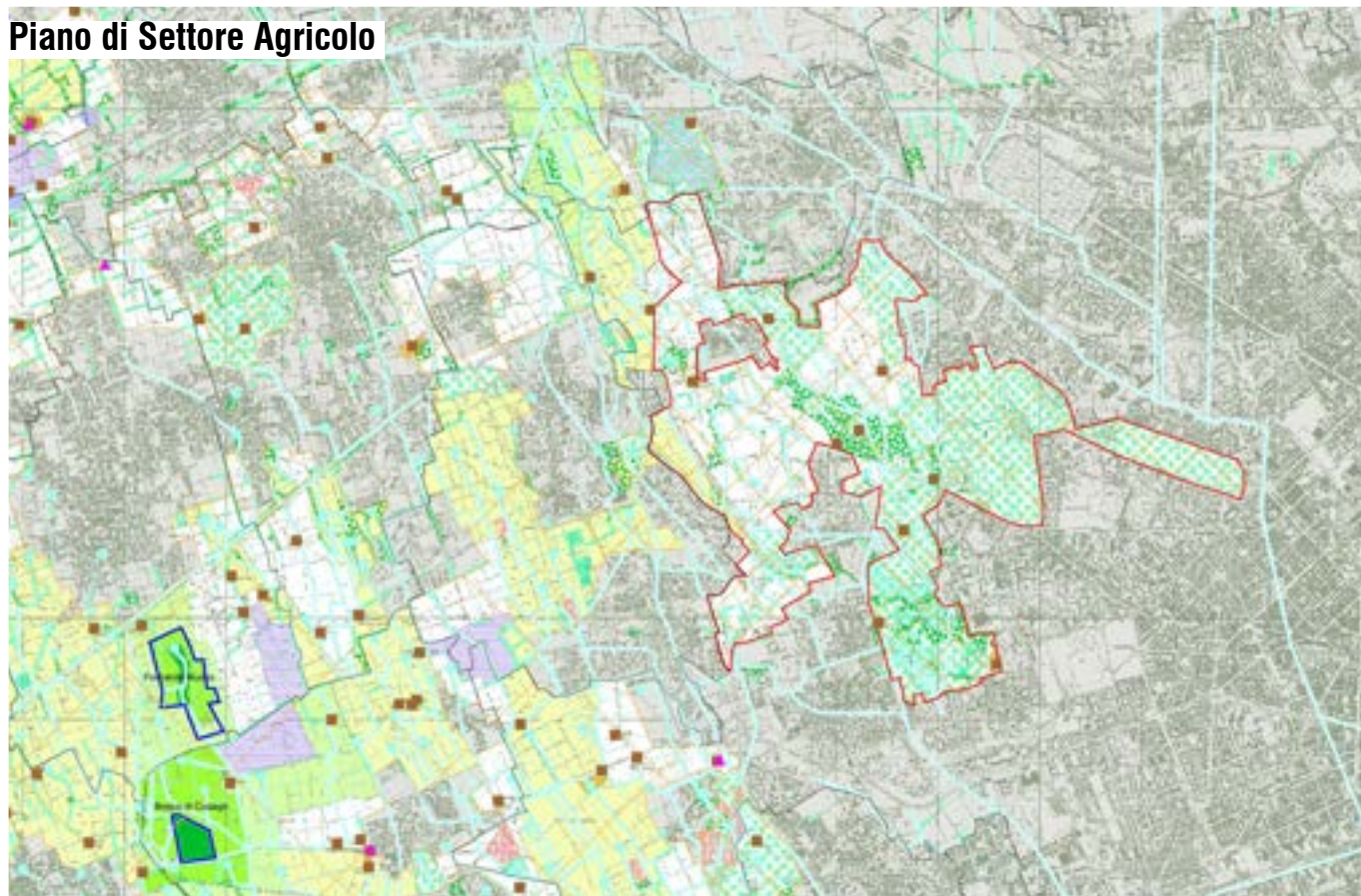
cui l’attività agricola contribuisce a mantenere e migliorare la qualità del paesaggio, e un’area al confine nord-ovest con i comuni di Milano e Rho definito come **“zona di transizione tra le aree della produzione agricola e le zone di interesse naturalistico”** (art.32), finalizzata al mantenimento e al potenziamento dei corridoi ecologici di connessione tra zone classificate di interesse naturalistico ed in cui sono incentivati prioritariamente il permanere delle attività agricole tradizionali e il potenziamento ed il miglioramento naturalistico delle fasce alberate, della vegetazione di ripa, dei filari e di ogni altro intervento atto ad incrementare

l’interesse naturalistico dei luoghi senza modificare le caratteristiche dell’ambiente rurale tradizionale.

Il PTC, inoltre, disciplina e caratterizza il territorio agricolo di Settimo evidenziando da un alto gli **elementi puntuali di tutela** tra cui la rete di **“Fontanili e rogge”** (artt. 41-42) e gli ambiti destinati a **“Marcite e prati marcitori”** (art.44), dall’altro gli **ambiti della fruizione** tra cui gli “impianti sportivi e ricreativi”(art.36), le “aree di coltivazione cave” (art.45) e infine le “aree in abbandono o in uso improprio”, promuovendo interventi atti all’armonizzazione e alla valorizzazione del contesto



## Piano di Settore Agricolo



Fonte: PASM – Piano di Settore Agricolo - Tav.1 \_Articolazione territoriale delle zone agricole



ambientale.

Tra gli strumenti di pianificazione del Parco il Piano Territoriale di Coordinamento La L.R. 24/90 definisce inoltre i piani di gestione (art. 17 della L.R. 86/1983) e il Piano di Settore Agricolo (PSA).

Il **Piano di Settore Agricolo** è predisposto dopo la realizzazione per tutta l'area del Parco di un censimento mirato alla conoscenza dettagliata delle attività agrosilvocolturali che si svolgono all'interno dei terreni del Parco (dati del Sistema Informativo Territoriale del Parco Agricolo Sud S.I.T.P.A.S.). Il Piano, tenuto conto delle disposizioni statali e comunitarie in materia, è chiamato ad individuare criteri operativi e tecniche agronomiche per ottenere:

1. produzioni zootecniche, cerealicole, ortofrutticole di alta qualità al fine di competere sul mercato e avere redditi equi per i

produttori agricoli;

2. la protezione dall'inquinamento dei suoli, delle acque superficiali e sotterranee, la conservazione della fertilità naturale nei terreni;

3. la conservazione della fauna e della flora e degli ecosistemi tipici dell'area del Parco;

4. il mantenimento ed il ripristino del paesaggio agrario al fine di preservare le strutture ecologiche e gli aspetti estetici della tradizione rurale;

5. lo sviluppo di attività connesse con l'agricoltura quali l'agriturismo, la fruizione del verde, l'attività ricreativa;

6. lo sviluppo di attività di agricoltura biologica e/o integrata.

Il PSA è quindi lo strumento attraverso il quale la gestione del Parco orienta, indirizza e mette in pratica tutta la complessa manovra degli strumenti a disposizione, ricercando in particolare le modalità

per un impiego ai fini del Parco delle risorse di diversa provenienza, da quelle comunitarie a quelle nazionali e regionali, che si rivolgono al mondo agrario.

Infine, In base ai contenuti dell'art.1, comma 6, delle NdA del PTC, Il Parco Agricolo Sud Milano include al suo interno, le aree che costituiscono la **Proposta di Parco naturale**, ai sensi della "Legge quadro sulle aree protette" 394/91 e della L.R. 30/1983.

Le aree individuate nel PTC presentano una collocazione territoriale che fa riferimento ai maggiori caratteri ambientali, paesaggistici e naturalistici del territorio, caratteri che nel corso di questi ultimi vent'anni hanno subito diverse modifiche in funzione degli interventi di diversa natura che hanno interessato il territorio del Parco nel suo complesso, tanto in termini di infrastrutturazione territoriale che di miglioramento della qualità ambientale. Da tale analisi è sorta l'esigenza, nell'ambito della formazione della Proposta di Parco Naturale di rivedere le perimetrazioni individuate, per pervenire ad una nuova visione delle stesse anche in funzione dei cambiamenti che si sono realizzati nel corso degli anni, non solo in termini territoriali ma anche rispetto alle metodologie di studio da utilizzare in funzione di un approccio eco sistemico complessivo.

I tratti naturalistici del Parco non sono la dominante prevalente del territorio ma il processo di conservazione e rinaturalizzazione degli ambiti più pregiati rappresenta una buona direzione per riconquistare una parte della natura vicina alla città. Il territorio è in gran parte coltivato ed intercalato da aree urbanizzate, gli ambienti naturali sono rappresentati soprattutto da piccoli boschi, fontanili, marcite e zone umide. Non è, quindi, un parco ove osservare specie legate a grandi spazi selvaggi ma, piuttosto, un territorio nel quale trova rifugio la fauna tipica delle zone coltivate, in forte diminuzione in tutta Europa, e quindi per questi motivi assume particolare valore.

Molto importante è quindi il ruolo delle aree agricole anche come elementi che contribuiscono ad arricchire la naturalità complessiva di questo territorio, oltreché possibili elementi per la realizzazione di connessione ecologica tra diversi ambiti.

Quindi si è proceduto all'analisi degli elementi ambientali, considerati sia come vincoli che come elementi di valenza/pregio ambientale, prendendo in considerazione sia quanto previsto dai piani vigenti (PTC del Parco, PIF, PTCP, PFV, PGT, ecc.), sia dati scientifici raccolti in questi anni dal Parco, tramite ricerche focalizzate sulla flora e sulla fauna. Le analisi così condotte hanno quindi permesso di identificare le proposte dei perimetri per 8 aree che costituiscono la proposta di Parco Naturale.

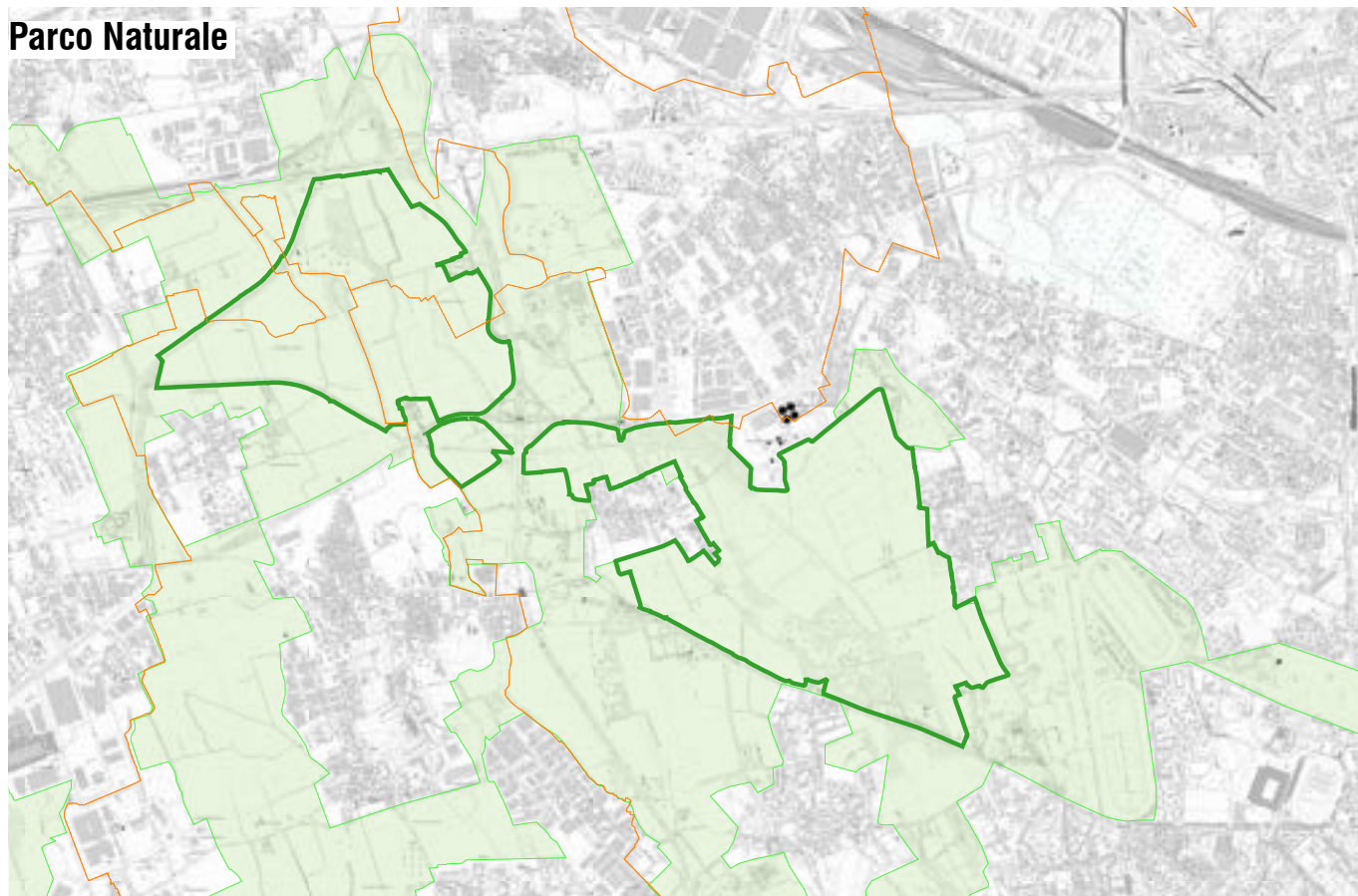
La **proposta dell'Area 7** in particolare comprende i comuni di Settimo Milanese, Cornaredo, Pero, Rho e Milano, interessando una superficie di 474,795 ha.

L

'area si colloca nell'immediata periferia della metropoli milanese, in un ambito territoriale caratterizzato da una notevole concentrazione di infrastrutture



## Parco Naturale

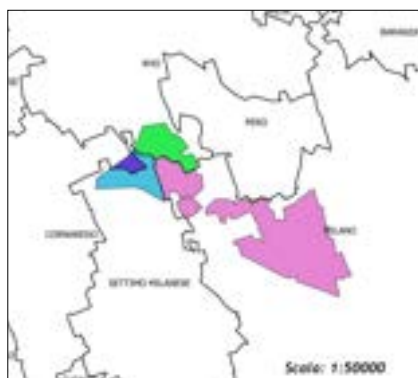


Fonte PASM –Tav.7 \_Proposta di perimetro a Parco naturale – Area 7

### Legenda:

- Area a Parco Naturale
- Perimetro Parco Agricolo Sud Milano  
Piano Territoriale di Coordinamento - D.G.R. 7/818 del 3 agosto 2000
- Confine comunale

Base cartografica: Database Topografico (DBT) Regione Lombardia



AREA	N. Comuni	COMUNE	STIMA
1	1	CORSICO	13.23
2	2	MILANO	95.45
3	1	PIEVE	3.15
4	1	SESTO SAN GIOVANNI	10.40
5	1	TORRE ARDENNA	10.40
6	1	TORRE ARDENNA	10.40
7	1	TORRE ARDENNA	10.40
8	1	TORRE ARDENNA	10.40
9	1	TORRE ARDENNA	10.40
10	1	TORRE ARDENNA	10.40
11	1	TORRE ARDENNA	10.40
12	1	TORRE ARDENNA	10.40
13	1	TORRE ARDENNA	10.40
14	1	TORRE ARDENNA	10.40
15	1	TORRE ARDENNA	10.40
16	1	TORRE ARDENNA	10.40
17	1	TORRE ARDENNA	10.40
18	1	TORRE ARDENNA	10.40
19	1	TORRE ARDENNA	10.40
20	1	TORRE ARDENNA	10.40
21	1	TORRE ARDENNA	10.40
22	1	TORRE ARDENNA	10.40
23	1	TORRE ARDENNA	10.40
24	1	TORRE ARDENNA	10.40
25	1	TORRE ARDENNA	10.40
26	1	TORRE ARDENNA	10.40
27	1	TORRE ARDENNA	10.40
28	1	TORRE ARDENNA	10.40
29	1	TORRE ARDENNA	10.40
30	1	TORRE ARDENNA	10.40
31	1	TORRE ARDENNA	10.40
32	1	TORRE ARDENNA	10.40
33	1	TORRE ARDENNA	10.40
34	1	TORRE ARDENNA	10.40
35	1	TORRE ARDENNA	10.40
36	1	TORRE ARDENNA	10.40
37	1	TORRE ARDENNA	10.40
38	1	TORRE ARDENNA	10.40
39	1	TORRE ARDENNA	10.40
40	1	TORRE ARDENNA	10.40
41	1	TORRE ARDENNA	10.40
42	1	TORRE ARDENNA	10.40
43	1	TORRE ARDENNA	10.40
44	1	TORRE ARDENNA	10.40
45	1	TORRE ARDENNA	10.40
46	1	TORRE ARDENNA	10.40
47	1	TORRE ARDENNA	10.40
48	1	TORRE ARDENNA	10.40
49	1	TORRE ARDENNA	10.40
50	1	TORRE ARDENNA	10.40
51	1	TORRE ARDENNA	10.40
52	1	TORRE ARDENNA	10.40
53	1	TORRE ARDENNA	10.40
54	1	TORRE ARDENNA	10.40
55	1	TORRE ARDENNA	10.40
56	1	TORRE ARDENNA	10.40
57	1	TORRE ARDENNA	10.40
58	1	TORRE ARDENNA	10.40
59	1	TORRE ARDENNA	10.40
60	1	TORRE ARDENNA	10.40
61	1	TORRE ARDENNA	10.40
62	1	TORRE ARDENNA	10.40
63	1	TORRE ARDENNA	10.40
64	1	TORRE ARDENNA	10.40
65	1	TORRE ARDENNA	10.40
66	1	TORRE ARDENNA	10.40
67	1	TORRE ARDENNA	10.40
68	1	TORRE ARDENNA	10.40
69	1	TORRE ARDENNA	10.40
70	1	TORRE ARDENNA	10.40
71	1	TORRE ARDENNA	10.40
72	1	TORRE ARDENNA	10.40
73	1	TORRE ARDENNA	10.40
74	1	TORRE ARDENNA	10.40
75	1	TORRE ARDENNA	10.40
76	1	TORRE ARDENNA	10.40
77	1	TORRE ARDENNA	10.40
78	1	TORRE ARDENNA	10.40
79	1	TORRE ARDENNA	10.40
80	1	TORRE ARDENNA	10.40
81	1	TORRE ARDENNA	10.40
82	1	TORRE ARDENNA	10.40
83	1	TORRE ARDENNA	10.40
84	1	TORRE ARDENNA	10.40
85	1	TORRE ARDENNA	10.40
86	1	TORRE ARDENNA	10.40
87	1	TORRE ARDENNA	10.40
88	1	TORRE ARDENNA	10.40
89	1	TORRE ARDENNA	10.40
90	1	TORRE ARDENNA	10.40
91	1	TORRE ARDENNA	10.40
92	1	TORRE ARDENNA	10.40
93	1	TORRE ARDENNA	10.40
94	1	TORRE ARDENNA	10.40
95	1	TORRE ARDENNA	10.40
96	1	TORRE ARDENNA	10.40
97	1	TORRE ARDENNA	10.40
98	1	TORRE ARDENNA	10.40
99	1	TORRE ARDENNA	10.40
100	1	TORRE ARDENNA	10.40

ad elevato impatto ambientale (Polo Fieristico, autostrada Milano-Torino, Tangenziale Ovest di Milano, Strada statale Milano-Magenta, Inceneritore di Figino, ecc.). Analizzando il territorio su scala più ampia si può osservare come i due nuclei principali siano le aree di Boscoincittà, ormai storico ambiente boschivo e di notevole interesse ambientale, ed il Parco dei Fontanili, inserito in un contesto in cui sono presenti numerose aree ad elevata valenza naturalistica e paesistica.

L'area inizialmente degradata, grazie al recupero ambientale realizzato dal Parco Agricolo Sud Milano in accordo con i comuni, attraverso la sistemazione a bosco, la messa a dimora di migliaia di piante autoctone, di aree di proprietà pubblica (provinciale e comunale), ha assunto oggi una dimensione ambientale e paesaggistica di notevole interesse. Dal punto di

vista paesaggistico inoltre il Parco dei Fontanili è caratterizzato da ampi spazi aperti a destinazione agricola, da zone incolte dove, localmente ha preso il via una lenta ricolonizzazione da parte delle specie del bosco planiziale, nonché da una ricca rete idrografica costituita da alcune teste di fontanile, quali il Bongiovanni, l'Olonetta, il Fontanilazzo, il Retorto, il Briocco, il Fontaniletto, il Pietrasanta, il Grande, l'Oscuro, e dalle loro aste di derivazione, oltre a rogge e cavi. In questa area gli aspetti forestali, localizzati per lo più lungo le rive dei corsi d'acqua e le teste dei fontanili, sono ben rappresentati.

La proposta di Parco Naturale nel complesso disegna un parco naturale a matrice agricola che consente di sviluppare un modello di agricoltura multifunzionale in un contesto che preserva l'area dalle trasformazioni di uso del suolo. Gli Obiettivi e le Finalità del Parco

Naturale infatti sono rivolti a:

1. Tutelare la biodiversità, conservare le specie animali e vegetali, le associazioni vegetali e forestali tipiche, mantenere gli equilibri idraulici, idrogeologici, ecosistemici ed i valori paesaggistici dell'area;
2. Salvaguardare le attività agrosilvopastorali e tradizionali;
3. Attuare metodi di gestione ambientale idonei a realizzare una integrazione tra uomo e ambiente naturale anche attraverso la salvaguardia dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici;
4. Promuovere e disciplinare la fruizione ai fini scientifici, culturali, educativi e ricreativi;
5. Realizzare la tutela ed il recupero paesistico ambientale delle fasce di collegamento tra città e campagna, nonché la connessione delle aree esterne con i sistemi di verde urbano;
6. Promuovere e concorrere all'individuazione di un sistema coordinato ed integrato di corridoi ecologici tra il parco naturale e le aree ad elevata sensibilità naturale anche esterne al parco.

# BOX 5 | Previsioni di Piano dei Comuni contermini

## Cornaredo

Il comune di Cornaredo, con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.13 del 04/04/2019, ha approvato la variante generale del Piano di Governo del territorio.

Il territorio di Cornaredo si compone di diverse parti ben distinte: la parte centrale dove si trova il nucleo storico perno dell'evoluzione del costruito contemporaneo, le due frazioni di Cascina Croce e San Pietro all'Olmo, ed infine la zona produttiva a sud.

Le rimanenti aree non urbanizzate sono composte principalmente da campi agricoli alternati a fasce boscate e fontanili, che rientrano nel Parco Agricolo Sud.

Le maggiori criticità del comune di Cornaredo sono legate fenomeno della dismissione o al sottoutilizzo delle aree produttive che hanno eguagliato la superficie che interessa il centro storico (2%).

La nuova variante prevede otto nuovi Ambiti di Rigenerazione Urbana, due nella città storica e sei nella città produttiva. A questi si affiancano sei Ambiti di Trasformazione, sensibilmente ridotti rispetto al vecchio DdP del 2014. Cinque di questi ambiti sono prevalentemente residenziali e costituiscono completamente del tessuto urbano consolidato. Nel caso degli Ambiti di Trasformazione prevalentemente non residenziali, la Variante al DdP ne prevede soltanto uno (AT.6 "Ambito industriale di via Tolomeo") per il quale si persegue il consolidamento di attività in essere ed è posto al confine con il Comune di Settimo Milanese e alla nuova area dei Data Center.

Gli obiettivi che la nuova variante si prefigge sono:

- Sviluppo sostenibile del territorio e consumo di suolo zero.
- Ripensare le aree di trasformazione previste dall'attuale strumento urbanistico che per varie ragioni non hanno visto la presentazione di progetti attuativi.
- Riuso e rigenerazione degli spazi dell'abitare attraverso la manutenzione e la riqualificazione della città esistente.
- Riqualificazione e riattivazione dei centri storici.
- Rigenerazione urbana delle aree industriali con l'obiettivo di rafforzare il tessuto produttivo esistente.
- Potenziare la città dei servizi.
- Implementare le soluzioni legate a una mobilità sostenibile per una città in rete, anche su scala sovracomunale.
- Attivare politiche di accesso alla casa per facilitare l'attrattività del territorio.
- Tutelare le aree verdi e agricole dando centralità al paesaggio.
- Semplificazione normativa degli ambiti che hanno complicate procedure o creato incertezza applicativa.

## Rho

La variante generale del Piano di Governo del territorio del Comune di Rho è stata approvata con la delibera del Consiglio Comunale n.12 del 01/04/2021.

Il territorio di Rho è organizzato mediante un nucleo centrale e alcune frazioni disposte a raggiera rispetto ad esso. Il nucleo centrale è riconoscibile e definito dalla strada statale del Sempione a nord e dal sedime ferroviario proveniente da Milano con direzione Pogliana Milanese a sud. Le frazioni di vocazione residenziale e produttiva sono in alcuni casi conturbate al nucleo centrale nonché al comune limitrofo di Milano.

Il territorio ospita a sud-est il complesso della Fiera di Rho e una parte del distretto MIND, che sorge sull'area dell'EXPO 2015. Il comune è interessato da importanti assi stradali, tra cui l'autostrada A8 a nord e l'A4 a sud, entrambe collegate dalla Tangenziale Ovest di Milano che taglia il comune in verticale.

Le aree agricole residue sono disposte a ovest e sud-ovest e sono tutelate dal Parco Agricolo Sud e dal PLIS Olona, mentre quelle ubicate a nord e a nord-est sono principalmente disciplinate dal Comune, ad eccezione della presenza di un corridoio ecologico normato dal PTCP della Provincia di Milano.

All'interno del tessuto urbano consolidato vi sono due Piani Attuativi in corso e trentadue Ambiti di Trasformazione Urbana di cui dodici ricadono su aree industriali abbandonate e/o sottoutilizzate. Gli ATU sono disposti soprattutto lungo i principali assi ferroviari e

autostradali, ma anche lungo la Statale del Sempione.

Sono in progetto nuovi tratti stradali a nord, tra cui una nuova strada per collegare direttamente via Lainate con lo svincolo Lainate-Arese dell'autostrada A8. Non sono invece previsti nuovi collegamenti o potenziamenti della rete esistente verso i comuni del sud come Settimo Milanese o Cornaredo.

Gli obiettivi principali per il Comune di Rho sono:

- Sviluppo sostenibile del territorio e minimo consumo di suolo mediante il massimo contenimento delle espansioni e la salvaguardia delle restanti aree libere.
- Riuso e rigenerazione urbana delle aree industriali abbandonate e/o sottoutilizzate, cogliendo le nuove opportunità di MIND.
- Facilitare il "metabolismo urbano" attraverso un rinnovamento energetico e funzionale degli spazi dell'abitare e regole più flessibili.
- Valorizzare e rafforzare il centro storico di Rho.
- Migliorare la vivibilità e l'inclusività dei servizi e degli spazi pubblici.
- Continuare l'opera di messa in sicurezza e valorizzazione dei corsi d'acqua Olona, Bozzente e Lura.
- Tutelare le aree agricole attraverso una ricomposizione funzionale e paesaggistica dello spazio agricolo.

## Milano

Con Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n.34 del 14/10/2019, il Comune di Milano ha approvato la variante generale del Piano di Governo del territorio. Tra i comuni contermini di Settimo Milanese, il capoluogo è il più esteso e il più densamente popolato oltre che essere il centro di maggior influenza del territorio circostante. La città si è sviluppata in aree concentriche rispetto al nucleo storico, lungo i principali assi stradali e ferroviari radiali che hanno portato l'espansione dell'urbanizzato oltre i confini del comune stesso. La continuità fisica del costruito e i consistenti flussi tra il Comune di Milano e quelli confinanti hanno portato all'istituzione della Città Metropolitana di Milano, Legge n. 56 del 7 aprile 2014, in cui rientra anche Settimo Milanese.

La predominanza territoriale di Milano si traduce nel fatto che alcune scelte del comune, soprattutto in fatto di viabilità e grandi funzioni urbane, hanno un impatto anche sui comuni contermini.

I lavori che avranno una grande influenza verso il comune di Settimo sono i prolungamenti della metropolitana M1 e M5 e i corrispettivi nuovi depositi, progetti che hanno lo scopo di potenziare l'attuale rete metropolitana milanese in un'ottica sovracomunale.

Per la M1 è prevista l'estensione ad ovest del ramo di Bisceglie, con lo scopo di raggiungere e servire i quartieri Valsesia, Olmi e Baggio, mentre la costruzione del deposito è prevista nell'area agricola tra la frazione di Villaggio Cavour e lo svincolo della Tangenziale Ovest.

Per quanto riguarda il prolungamento della M5, l'intervento prevede la realizzazione di una stazione a Settimo Milanese e nuove fermate all'interno del Comune di Milano, a servizio dell'area di S. Elena / S. Giusto ed ai quartieri di Quarto Cagnino e Quinto Romano. Anche in questo caso il deposito è previsto in un'area agricola rientrante nel Parco Agricolo Sud, tra l'area industriale di Settimo e la Tangenziale Ovest.

Questi importanti interventi dovrebbero portare anche al potenziamento dei percorsi ciclabili esistenti e alla creazione di nuovi.

La criticità principale è la cesura della Tangenziale Ovest che separa il Comune di Milano e quello di Settimo Milanese. Sono in programma nuovi tratti che uniranno le ciclabili già presenti nella zona sud di Settimo con i quartieri di Baggio, Valsesia e degli Olmi e le future stazioni della M1. Un secondo nuovo collegamento è previsto tra Settimo e Quinto Romano, passando dalla zona industriale.

Risulta programmato anche un intervento per il superamento dello svincolo della Tangenziale Ovest e la SP11 per poter collegare Settimo con la zona di San Siro lungo via Novara, oltre a un nuovo collegamento diretto a nord tra Settimo e Rho.

Il nuovo PGT di Milano si pone 5 obiettivi principali:

- Una città connessa, metropolitana e globale. La crescita urbana sarà legata allo sviluppo delle infrastrutture di trasporto pubblico, secondo una logica che vuole il maggior numero possibile di persone che vivono e lavorano

a breve distanza da una fermata di trasporto pubblico.

- Una città di opportunità, attrattiva e inclusiva. Tale sviluppo partirà dall'insediamento di Grandi Funzioni Urbane come ospedali, impianti sportivi, parchi urbani, sedi amministrative.

- Una città green, vivibile e resiliente. Il nuovo Piano prevede la riduzione del consumo di suolo attraverso il vincolo ad uso agricolo di oltre 3 milioni di mq di aree, l'ampliamento del Parco Sud, la realizzazione del grande Parco Metropolitano, la nascita di almeno 20 nuovi parchi e un piano di forestazione.

- Una città, 88 quartieri da chiamare per nome. Gli 88 quartieri di Milano verranno valorizzati attraverso la rigenerazione di piazze, spazi pubblici e l'offerta di servizi ai cittadini, con l'obiettivo di creare una città policentrica.

- Una città che si rigenera. Il Piano individua Ambiti di Rigenerazione che dovranno essere valorizzati con interventi mirati al recupero del patrimonio edilizio degradato e la realizzazione di alloggi a prezzi convenzionati.



## Cusago

Il PGT di Cusago è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.12 del 01/04/2021.

Il territorio del comune di Cusago è costituito da due distinte porzioni urbanizzate, una prettamente ad uso residenziale a nord e una placca produttiva a sud, divise dalla SP114. Queste aree urbanizzate e la frazione di Manzoro si collocano su una vasta porzione di territorio agricolo che rientra interamente nel Parco Agricolo Sud.

Quest'area è caratterizzata dalla presenza di numerosi fontanili che lambiscono l'urbanizzato e in alcuni casi lo attraversano, altri invece nascono e si sviluppano su suolo agricolo vergine.

Nell'area residenziale sono previsti due ambiti di trasformazione: il primo e il più esteso è previsto su un'area agricola, mentre il secondo più a sud rientra in un'area già urbanizzata. Nell'area industriale sono previste altre tre aree di trasformazione, l'ultima e la più estesa è posta a nord vicino al confine con Trezzano sul naviglio e ricade su un grande magazzino logistico.

Numerose sono le opere di miglioramento infrastrutturale di progetto e in via di realizzazione, legate soprattutto al potenziamento della SP114 e la realizzazione di nuove rampe di accesso.

Il piano presenta un articolato piano di politiche tra le quali:

- Scongiorare il consumo di suolo, limitando nuove espansioni alle sole aree "di completamento" e attuare interventi di recupero che non prevedano incrementi volumetrici.
- Favorire lo sviluppo

di un'economia locale basata sull'agricoltura e sui valori ambientali del territorio; rinforzare la rete di vicinato vietando l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali; confermare le previsioni del precedente PRG per le funzioni terziarie.

- Tutelare le cascine escludendo variazioni tipologiche e morfologiche, consentendo tuttavia interventi unitari di recupero; impedire l'alterazione tipomorfologica propria del paesaggio urbano locale definendo modalità di progettazione per gli interventi edilizi; rafforzare i caratteri del paesaggio urbano attraverso l'uso di un modello insediativo di elevata qualità per l'area di recente costruzione e tutelare il centro storico e la fruizione del Castello Visconteo dall'altra.

- Incrementare il valore ambientale mediante la tutela delle acque, l'innalzamento dei valori di biodiversità e favorire lo sviluppo di fonti di energia rinnovabili.

- Sviluppare il sistema dei servizi prevedendo l'integrazione tra l'intervento pubblico e quelli privato; favorire lo sviluppo di forme di micro-economia urbana fondate sul commercio, sulle attività terziarie e sui pubblici esercizi che siano compatibili con il paesaggio urbano.



# **SECONDA PARTE**

## **Ripensare la città**



# 05. La città abitata e la città del lavoro

## 5.1 Gli usi del suolo di Settimo

L'analisi ha indagato la variazione di uso del suolo nel tempo, confrontando la "carta delle destinazioni agricole e forestali" (DUSAF con un grado di dettaglio di rappresentazione in scala 1:25.000) della Regione Lombardia dall'anno 1999 all'anno 2018 (dati all'ultima soglia temporale disponibile).

In linea con la tendenza generale, anche a Settimo Milanese, **il suolo urbanizzato è cresciuto per una superficie pari a 39 ettari in 19 anni**; ovvero, si è registrata una variazione dell'indice di urbanizzazione (calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie territoriale comunale ai sensi della LR 31/2014), dal 1999 al 2018, pari ad un **incremento del 3,69%**, passando dal 44,83% del 1999 al 48,52% nel 2018.

Dallo studio emerge che i sistemi colturali hanno subito una decrescita di 54 ettari, mentre i territori boscati e seminaturali hanno presentato un incremento pari a più 15 ettari.

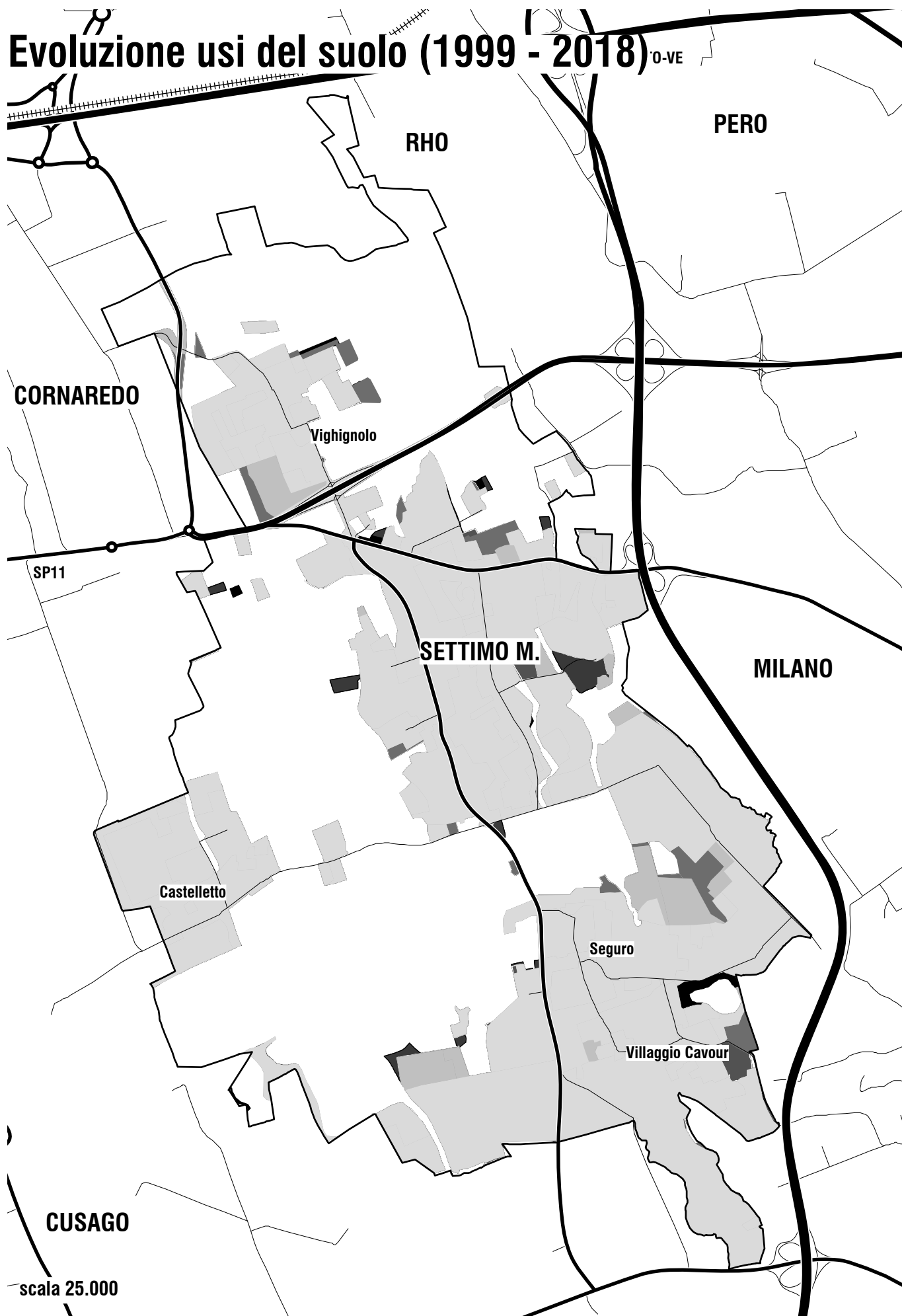
Dalle immagini scomposte alle diverse soglie temporali, si possono notare gli esiti delle previsioni urbanistiche nel tempo come, per esempio, la realizzazione di complessi residenziali nelle frazioni di Seguro e Vighignolo che hanno eroso le aree libere intorno alle aree urbanizzate, mentre a sud, c'è stata una densificazione del tessuto urbano in seguito ai più recenti completamenti produttivi.

Attualmente gli studi degli usi del suolo del Comune di Settimo Milanese alla scala comunale (dettaglio di rappresentazione in scala 1:5.000 su base aerofotogrammetrica aggiornata) si caratterizzano per il **47,4% da tessuto urbanizzato, seguito al 45,1% da aree agricole, da aree boscate e/o seminaturali al 5,2%, ed infine da corpi idrici al 2,3%.**



# Evoluzione usi del suolo (1999 - 2018)

O-VE



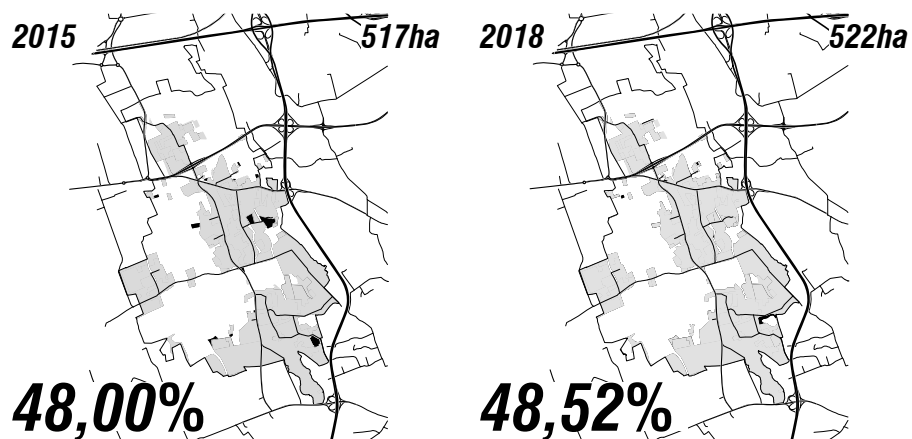
scala 25.000

Da un'analisi più approfondita del tessuto urbanizzato, si evince che esso è costituito in gran parte da **tessuto produttivo (circa il 19,1%)** e si presenta sul territorio come grandi placche industriali poste soprattutto a sud e sud-est del Comune, a corona dei quartieri di Seguro e Villaggio Cavour e gravitante sul sistema della Tangenziale ovest.

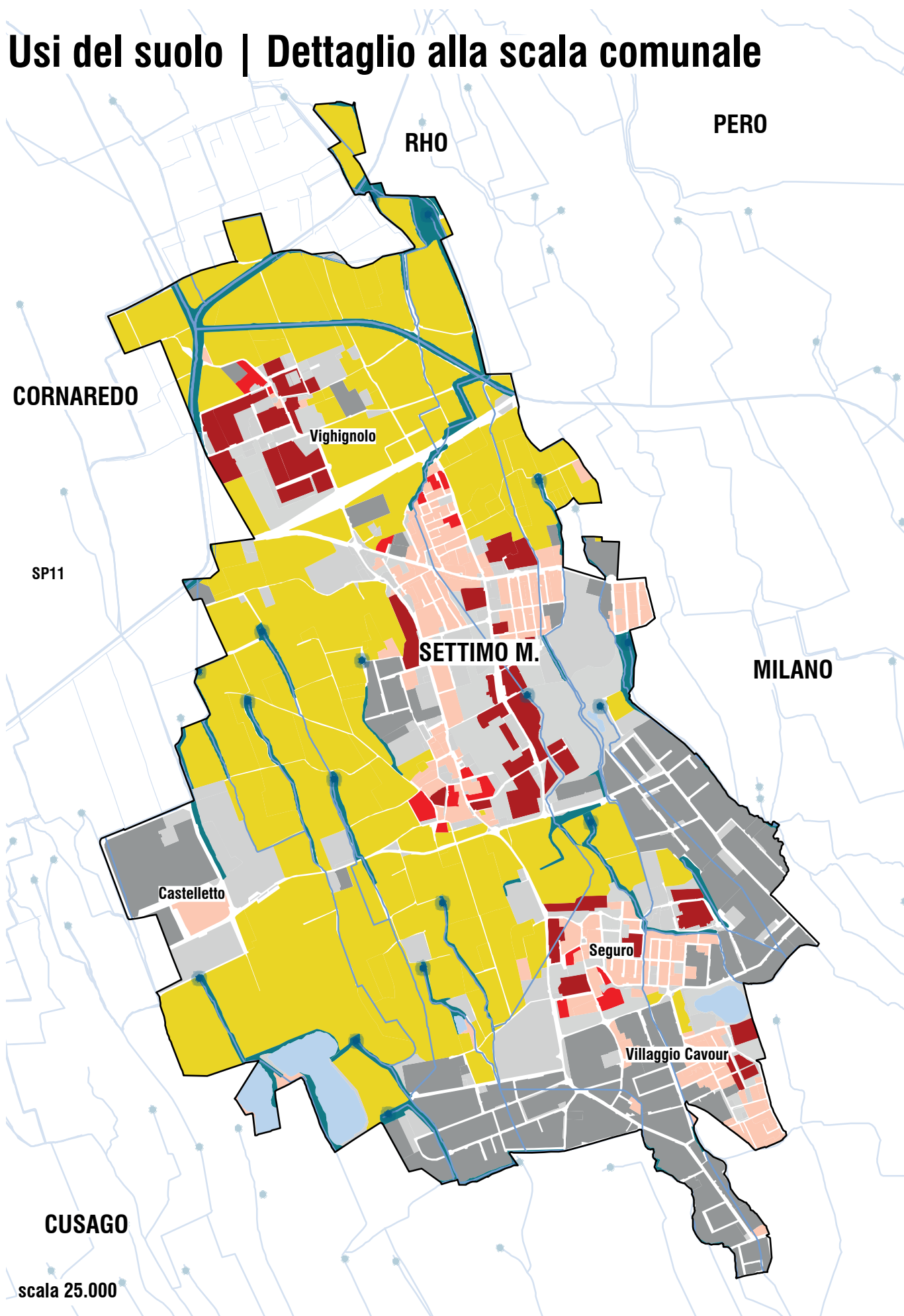
## CONFRONTI

VARIAZIONE DELL'INDICE DI  
URBANIZZAZIONE.  
SOGLIE TEMPORALI DUSAF  
1999-2018.

**+3,69 %**



# Usi del suolo | Dettaglio alla scala comunale

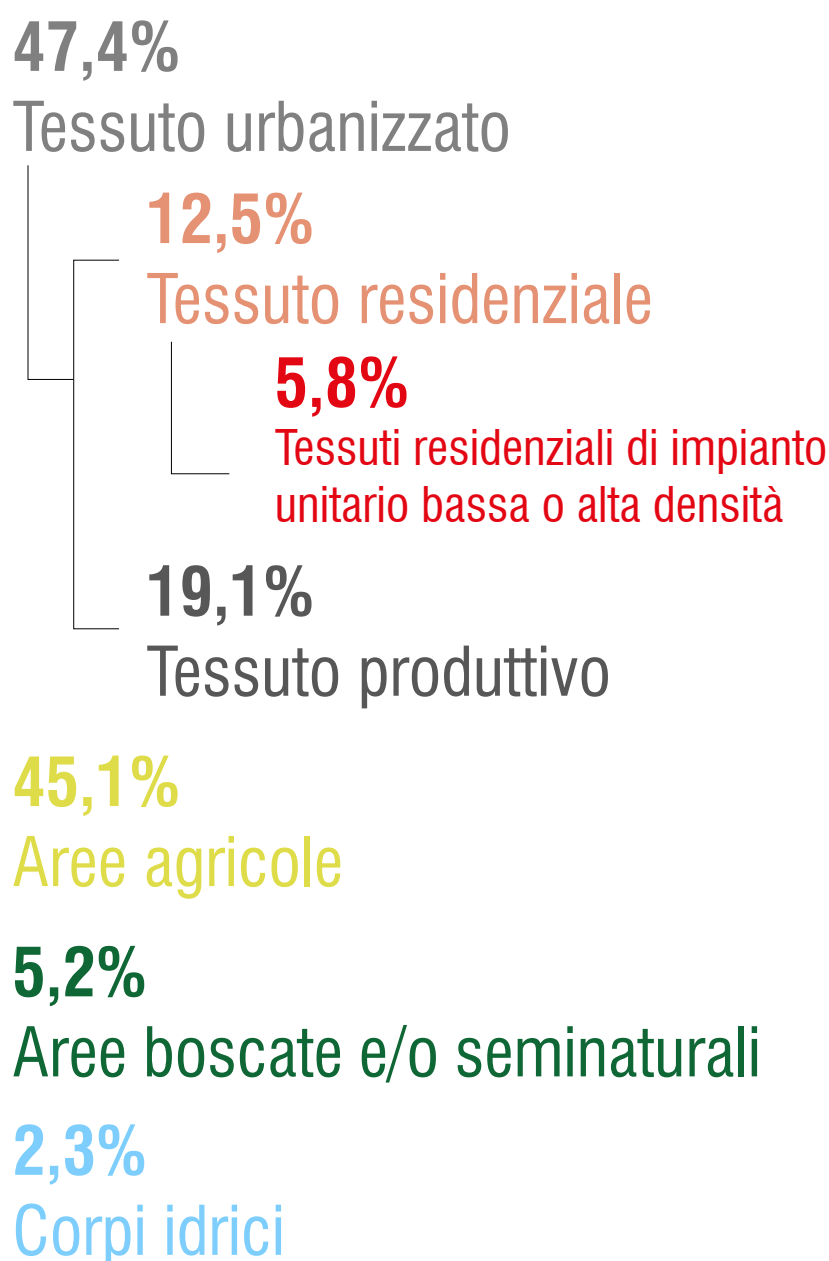


**Il tessuto residenziale invece rappresenta il 12,5% dell'urbanizzato, di cui quasi il 50%, ovvero il 5,8%, è costituito da tessuti di impianto unitario.** Tale tipologia architettonica, riconducibile in gran parte a tessuti di impianto unitario ad alta densità, è tipica degli anni '60-'70 quando, durante la fase di forte crescita ed espansione, si fece grande uso dello strumento della progettazione unitaria dei piani attuativi.

Per quanto riguarda le aree agricole, queste sono composte per l'82,3% da seminativi semplici, seguiti da prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive al 15,6%.

Più della metà delle aree boscate e/o seminaturali sono costituite dalle fasce naturali lungo i principali corsi d'acqua, specificatamente da formazioni ripariali al 69,9% e al 24% da vegetazione degli argini sopraelevati.

Infine, per quanto riguarda i corpi idrici, questi sono composti al 79,5% da bacini idrici artificiali molto spesso derivanti dalla rinaturalizzazione di cave esaurite, mentre i fontanili tipici di quest'area rappresentano il 19% seguiti dai bacini idrici naturali al 1,5%.



## 5.2 Ambienti dell'abitare. Dalla lettura del territorio al progetto di paesaggio

Il presente paragrafo rappresenta l'apparato descrittivo e rappresentativo fondamentale della **"Carta del Paesaggio"** (art.7 LR12/2005) che si compone anche di altri apparati così come indicato nelle Disposizioni del Documento di Piano.

In particolare, questa parte ha l'obiettivo di illustrare, attraverso una **lettura interpretativa sintetica, i caratteri, i valori e le qualità dei paesaggi urbani riconosciuti.**

**Le letture mettono in relazione tra di loro i caratteri culturali e naturali, evidenziando le dinamiche storiche e di come si è trasformato nel tempo il paesaggio di Settimo Milanese.**

Esse mettono in evidenza una pluralità di paesaggi possibili e in relazione alla posizione dell'abitazione, alla sua conformazione fisica, alla sua dimensione, al rapporto che intrattiene con lo spazio pubblico o con lo spazio aperto, definiscono e riflettono i diversi modi di abitare.

Alcune di queste modalità sono oggi ricercate, altre sono diventate con il tempo sempre meno desiderabili, altre sono caratteristiche di una percentuale ristretta di abitanti privilegiati, altre sono più diffuse.

Prima di descrivere i diversi ambienti dell'abitare, in relazione alle più significative qualità paesaggistiche che caratterizzano oggi Settimo, è opportuno ricordare l'impostazione culturale che guida questa lettura che non può che essere quella estensiva della Convenzione Europea del Paesaggio, la cui base concettuale è condivisa in ambito europeo per una più consapevole azione di tutela e valorizzazione sul paesaggio; e analogamente, dalla normativa di riferimento regionale a partire dalla DGR n. 8/1681.

**Il paesaggio** dunque viene inteso come:

- fattore trasversale di interesse generale (dal punto di vista culturale, sociale, ecologico ed economico);
- generatore di qualità della vita sia nelle aree urbane che nelle campagne;
- fattore identitario specifico del patrimonio culturale e naturale italiano;
- fattore nodale per la competitività e la sostenibilità delle aree urbane mediterranee;
- issue da integrare nelle più generali politiche di programmazione territoriale;
- dimensione dinamica in quanto frutto della continua dialettica tra elementi naturali e antropici.

Il paesaggio, in altre parole, è una componente chiave della società contemporanea da salvaguardare, gestire e progettare.

Con l'innovativo neologismo "Politica del Paesaggio" si intende proporre con lungimiranza la Convenzione Europea del Paesaggio anche perché, di fatto, il paesaggio è una delle prime dimensioni sulle quali si ripercuotono

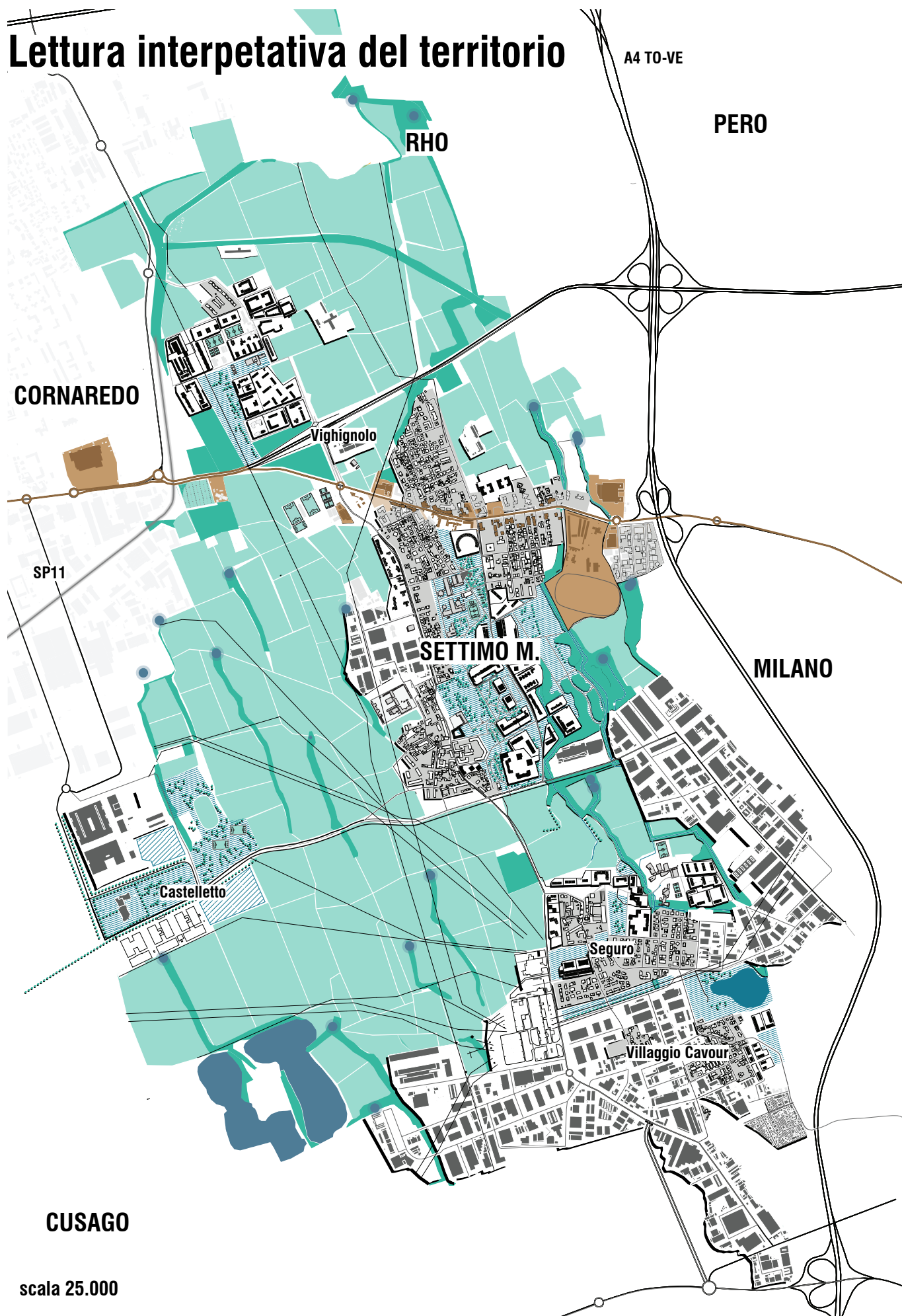


le trasformazioni socio-economiche della società ed è inoltre un capitale territoriale impossibile da delocalizzare.

In questa prospettiva plurale vengono di seguito riconosciute sei principali dimensioni paesaggistiche che qualificano le diverse parti del territorio comunale di Settimo nelle loro relazioni ineludibili con il territorio sovralocale del Parco Sud: dimensioni che evidentemente interagiscono tra loro nello spazio e nel tempo, costituendo un unico ambiente-paesaggio, ma che consentono anche, grazie ad alcune peculiarità specifiche, una lettura analitica singola.

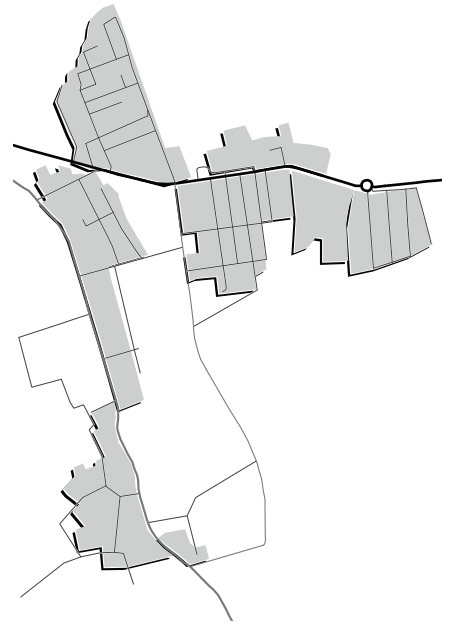
In particolare, i diversi **“ambienti dell'abitare”** si possono riassumere in sei immagini sintetiche: il pulviscolo della città moderna alternato ai grandi quartieri unitari, la “strada mercato” della Padana Superiore, le grandi placche produttive esterne lungo la Tangenziale ovest, la grande spina pubblica verde e blu, dorsale della città, e la campagna e i fontanili del Parco Sud.

# Lettura interpretativa del territorio



scala 25.000

# Il pulviscolo della città moderna



Questi “ambienti” sono esito di continue e parziali modificazioni avvenute a partire dagli anni '50 ed espressione di una città mista, un “pulviscolo eterogeneo” all'interno di tessuti edilizi densamente edificati e abitati, un paesaggio composito, dove non è più possibile una lettura in senso lineare dell'evoluzione urbana nei suoi linguaggi espressivi. Ciò che più connota questi spazi è la generale “ordinarietà del patrimonio”.

Abitare la casa di famiglia (monofamiliari o bi-familiari), di uno due piani, con spazi aperti retrostanti ad uso di giardino privato o ad orto recintati, implica un alto grado di privacy e di conseguenza il rapporto con la città pubblica e gli spazi della collettività appare più debole.

Spesso il sistema di strade locali è privo di un disegno di qualità, la dimensione è minima e coincide con lo spazio utile solo all'automobile, ed è quindi carente di un buon disegno di città pubblica, i cui materiali urbani più importanti sono i percorsi ciclopeditoni, i marciapiedi, gli elementi vegetali dello spazio pubblico, e un debole sistema di parcheggi pubblici diffuso.



*Via Luigi Pirandello*



*Vista del pulviscolo da Bing Mappe*



*Via Trento e Trieste*



# I grandi quartieri unitari



Questi “ambienti” sono ben riconoscibili e presenti in diverse aree di Settimo, in particolare, si riscontrano nella parte centrale della città all'interno della grande spina pubblica verde e blu.

Queste parti di città sono esito di addizioni, espansioni avvenute per interventi pianificati di medie-grandi dimensioni, densi ma con un'ampia dotazione di verde pubblico e privato, restituendo l'immagine di una città permeabile e di un grande spazio aperto urbano dilatato e di qualità.

Il paesaggio è quindi caratterizzato da recinti condominiali, a volte sono introversi e restituiscono un'immagine di città protetta, a volte sono aperti, in un continuum con la spina verde e blu.



*Via Giuseppe di Vittorio*

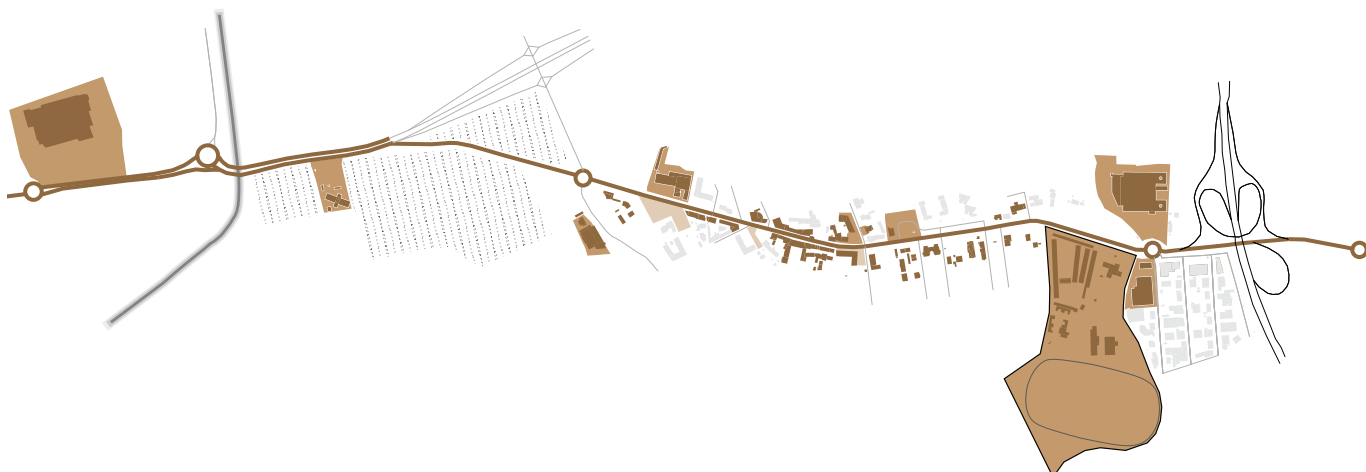


*Vista nuovi quartieri da Bing Mappe*



*Via Stradascia*

# La “strada mercato” - la ex SS11 via Novara



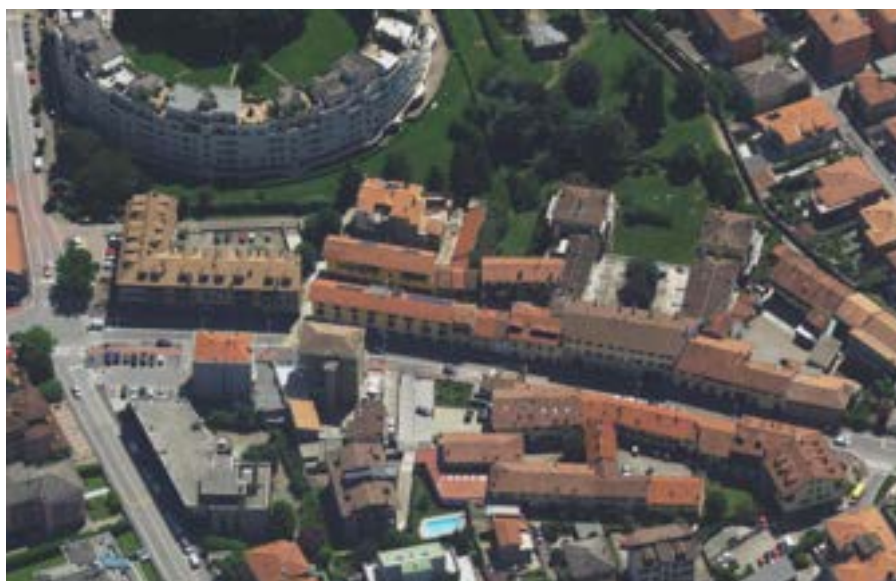
Quest'ambiente rappresenta il paesaggio della Padana Superiore (ex SS11), antica direttrice romana di collegamento tra Milano, Magenta, Novara, che nel tempo ha rafforzato il proprio carattere commerciale, divenendo per frammenti una sorta di “strada mercato”.

Il paesaggio che essa presenta è tuttavia molto eterogeneo, soprattutto perché i contenitori commerciali che si sono via via inseriti negli spazi liberi sono diventati un elemento caratterizzante, ma non tale da annullare la presenza di altri materiali preesistenti come i nuclei e le ville storiche, i tessuti edilizi residenziali più consolidati a cortina, filo strada, e i recinti produttivi, ecc.

Continue differenze di scala, di funzioni, di valori dei manufatti si accompagnano inoltre a un disegno della strada discontinuo sia nella sezione sia nelle attrezzature presenti.



*Via Panzeri*



*Via Novara ang. via Giuseppe di Vittorio*



*SP 11*



# Le grandi placche produttive esterne lungo la Tangenziale ovest



Quest'ambiente è caratterizzato da lottizzazioni industriali, produttive e commerciali di diverse dimensioni, lontane dal centro abitato e ai margini della città, poste soprattutto lungo l'autostrada A4 Torino-Venezia e a sud lungo via Cusago.

Sono tessuti produttivi in cui si alternano grandi "placche produttive" attive in cui prevale la standardizzazione delle tipologie edilizie mediante modularità prefabbricate manchevoli di espressività estetica e povero di materiali vegetali e aree per servizi.

Spesso le uniche dotazioni di servizi presenti sono solo le aree a parcheggio e le residue aree di verde stradale. L'accessibilità a queste zone è esclusivamente carrabile e la viabilità interna spesso è priva di marciapiedi. I margini sono ben definiti e costituiscono un limite netto con la campagna del Parco Agricolo Sud Milano.



*Via Albert Einstein*

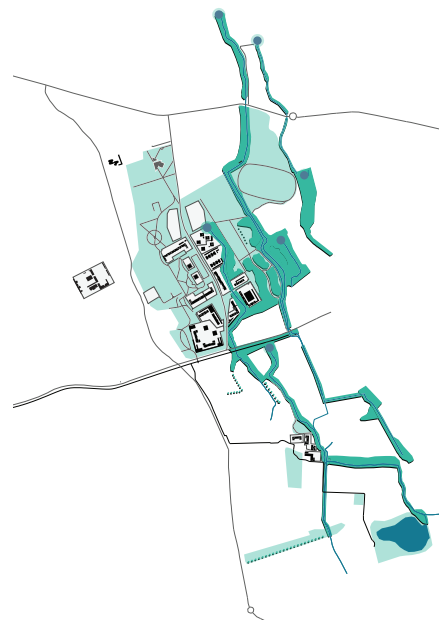


*Vista aree del lavoro esterne da Bing Mappe*



*Via Giorgio Stephenson*

# La grande spina pubblica verde e blu



La grande spina verde e blu si estende da Settimo nord fino a Seguro e Villaggio Cavour. Essa si presenta come una successione di aree pubbliche a prato scandite dal corso dei fontanili. Il cuore della spina è rappresentato dal Parco della Giretta, il cui intento è quello di salvaguardare il paesaggio che caratterizza i boschi originari, dove la tipologia più diffusa è rappresentata dal prato alberato. Questo spazio è un presidio naturale ricco dal punto di vista floristico e faunistico che costituisce una connessione ecologica rilevante con il sistema del verde di cintura ovest di Milano. Il ricco mosaico di ambienti naturali attualmente presente comprende: habitat boschivi misto di latifoglie, praterie ed ambienti acquatici quali stagni e corsi d'acqua. All'interno di questa matrice, si inseriscono anche parti di bosco ad evoluzione spontanea, caratterizzato da un ricco sottobosco.



*Bosco della Giretta*



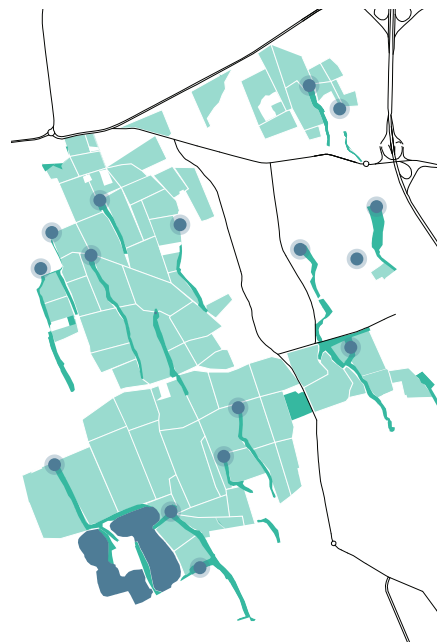
*Vista asse verde-blu da Bing Mappe*



*Bosco della Giretta*



# La grande stanza agricola a ovest: la campagna e i fontanili del Parco Sud



Disegna la stanza agricola a ovest del Comune e segna il limite netto tra campagna e urbanizzato.

L'elemento qualificante di questa parte di territorio è la tipica geografia agricola della pianura irrigua lombarda: la divisione delle parcelle agricole, la rete irrigua, i fontanili e le cascine distribuite con una certa regolarità.

I valori e le potenzialità paesaggistiche sono elevati e riflettono la naturale vocazione territoriale dell'agricoltura come fattore di attrattività specifica di questo territorio.

La campagna si presenta ben coltivata e il paesaggio ordinato: un articolato sistema di tutele è già da tempo cogente (soprattutto il PTC del Parco Agricolo Sud Milano che risale al 2000 ma anche il PTCP di Città Metropolitana del 2013, sostituito dal PTM nel 2021). La rete delle cascine rappresenta una buona potenzialità per Settimo e in generale per il Parco, ma gran parte di quelle oggi presenti sul territorio comunale, soprattutto nella parte a sud, sono in totale stato di degrado e abbandono (cascina Bergamina e cascina Corte Boschetti) o sono state riutilizzate, perdendo la vocazione agricola (cascina Gallarata).



*Via Ress Romoli*



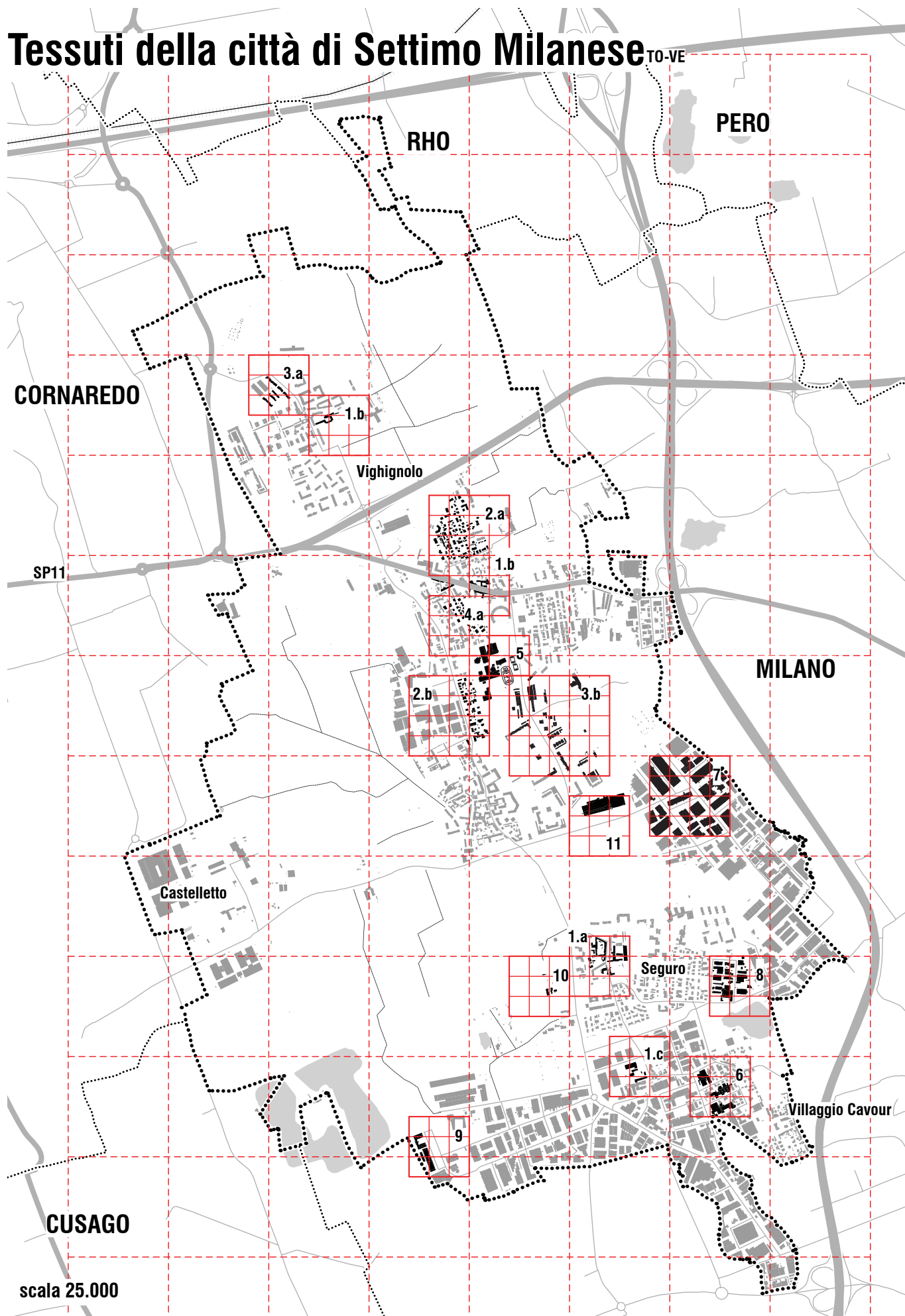
*Vista stanza agricola da Bing Mappe*



*Via Stradascia*



# Tessuti della città di Settimo Milanese





## 5.3 Forme del presente: principi insediativi della città di Settimo

L'analisi dei principi insediativi che connotano i paesaggi di Settimo, fatti di diverse tipologie edilizie, diverse forme di aggregazione e diverse disposizione negli spazi della città, è stata svolta secondo **una lettura del tessuto edilizio scomposto in "tasselli"**, campione di dimensioni costanti pari a un quadrato di 500 mt per 500 mt al fine di evidenziare i caratteri dello spazio costruito, dello spazio aperto privato e le relazioni con la città pubblica. Settimo è dunque caratterizzata da diversi **"patterns insediativi"**, che si compongono e relazionano tra di loro, per differenti principi insediativi, morfologici e tipologici.

### Criticità e risorse

I caratteri principali emersi dall'analisi del tessuto residenziale riguardano soprattutto **la prevalenza del modello insediativo del progetto unitario, circa il 50% del tessuto residenziale**, sviluppato senza una relazione con i nuclei storici preesistenti. I nuovi impianti unitari hanno creato nuove centralità, determinando di conseguenza la perdita funzionale del centro storico.

A questo si aggiunge la mono-funzionalità dei tessuti residenziali che portano tali aree ad essere poco vitali durante parte del giorno e a caratterizzarsi come "quartieri dormitorio".

I tessuti morfologicamente eterogenei ed ad alta densità caratterizzati prevalentemente da "case isolate su lotto" sono la seconda categoria residenziale più diffusa del territorio di Settimo. Sono aree con manufatti residenziali bi-quadrifamiliari, con spazi aperti di pertinenza ad uso di giardino privato all'interno di tessuti edilizi densamente edificati. Questi sono stati realizzati molto spesso tra gli anni '50 e '70, periodo di maggior produzione dell'edilizia residenziale. Sono tessuti dalla povera qualità architettonica e che creano un paesaggio dell'abitare fin troppo ordinario.

Dall'altra parte, Settimo presenta spazi produttivi e un tessuto economico molto attivo dove si riscontra pochissimo dismesso, che invece è molto più presente nei tessuti storici tradizionali. Tuttavia, si riscontra una bassa qualità del tessuto produttivo e un debole sistema dei servizi.

#### Ambiti dei centri torici

1. Nuclei di antica formazione
  - 1.a Nuclei di antica formazione
  - 1.b Edifici tradizionali filo strada
  - 1.c Nuclei Cascinali
  - 1.d Ville storiche

#### Ambiti della residenza

2. Edifici isolati su lotto
  - 2.a Tessuti di edifici isolati su lotto a medio/bassa densità
  - 2.b Tessuti di edifici isolati su lotto ad alta densità
3. Tessuti di impianto unitario
  - 3.a Tessuti di impianto unitario a bassa densità
  - 3.b Tessuti di impianto unitario ad alta densità
4. Tessuti morfologicamente eterogenei
  - 4.a Edifici a torre o in linea con attività commerciali o servizi al piano terra

#### Servizi

5. Recinto di servizi

#### Ambiti produttivi

6. Pulviscolo produttivo a contatto con le residenze
7. Grandi edifici produttivi isolati su lotto
8. Condomini produttivi
9. Edifici direzionali o ricettivi isolati su lotto
10. Insediamenti produttivi agricoli
11. Grandi contenitori commerciali

# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione



*Via Barni*

### 1.a Nuclei di antica formazione

Tessuti compatti con edificazione a cortina, isolati chiusi e corti interne, avente interesse storico, artistico e monumentale.

Composti da corpi di fabbrica di 2/3 piani distribuiti a ballatoio, alcuni dei quali recentemente sostituiti, spesso presenta portico e loggia verso l'interno della corte.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Google Earth)*

# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione



*Via Panzeri*

### 1.b Edifici tradizionali filo strada

Lungo la viabilità storica di Settimo, si addensano edifici di matrice storica che definiscono cortine edilizie continue a filo strada. Si tratta di edifici di impianto storico tradizionale che sono oggi esterni al perimetro del centro storico, ma che definiscono tessuti molto simili.

Questo tipo di tessuto, spesso con un fronte strada compatto ed un retro più aperto e disarticolato, ha contemporaneamente alcuni caratteri tipici del centro e altri caratteristici dei tessuti a bassa densità. Fanno parte a tutti gli effetti di un tessuto misto, che non è più centro storico, ma che non è ancora città residenziale con edificio isolato su lotto.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Google Earth)*



# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione



*Cascina Bergamina*

### 1.c Nuclei cascinali

Complessi di edifici di matrice rurale, appartenenti al paesaggio tradizionale lombardo, disposti attorno ad un cortile.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

# AMBITI DEI CENTRI STORICI

## 1. Nuclei di antica formazione



*Vighignolo - Villa Airaghi*

### 1.d Ville storiche

A corona del centro storico si collocano una serie di edifici signorili, legati a importanti famiglie locali. Costituiscono un elemento di qualità del tessuto antico.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*



# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 2. Case isolate su lotto



*Via Verdi*

### 2.a Tessuti di edifici isolati su lotto a medio/bassa densità

Tessuti residenziali interessati da manufatti residenziali **a bassa densità**, monofamiliari o bi-familiari, isolati al centro di uno spazio aperto ad uso di giardino o cortile. L'edificio è generalmente arretrato rispetto al limite del lotto secondo i limiti minimi del Codice Civile.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 2. Case isolate su lotto



*Via della Libertà*

### 2.b Tessuti di edifici isolati su lotto ad medio/alta densità

Tessuti residenziali composti da lotti, a media/alta densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*



# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 3. Tessuti di impianto unitario



*Via Trento e Trieste*

### 3.a Tessuti di impianto unitario a bassa densità

Tessuti residenziali composti da lotti, a bassa-media densità, con tipologie edilizie a palazzina, villa o a schiera, con altezza prevalente di tre piani localizzate al centro del lotto o su fronte strada e organizzate secondo un impianto regolare con maglia di lottizzazione definita e riconoscibile.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

# AMBITI DELLA RESIDENZA

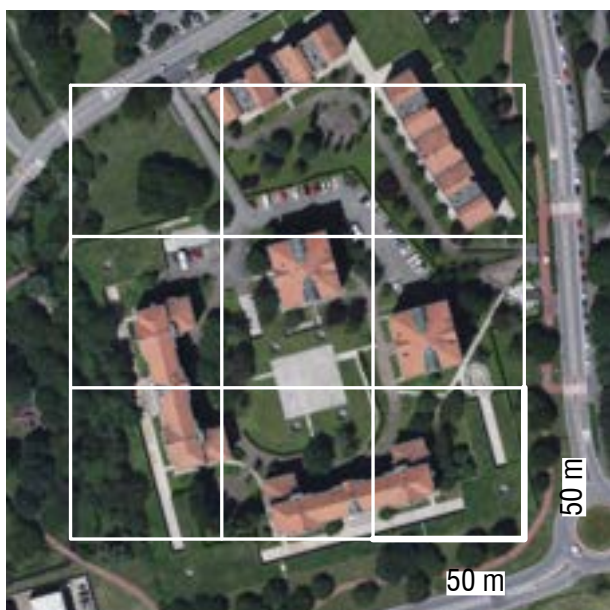
## 3. Tessuti di impianto unitario



*Via Giuseppe di Vittorio*

### 3.b Tessuti di impianto unitario ad alta densità

Tessuti residenziali composti da lotti, ad alta densità, con tipologie edilizie in linea, blocco e torri con altezza pari o superiore a quattro piani localizzati al centro del lotto, all'interno di un ampio spazio privato condominiale utilizzato a giardino o a cortile, o su fronte strada.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

# AMBITI DELLA RESIDENZA

## 4. Tessuti morfologicamente eterogenei



*Via Achille Grandi*

**4.a Edifici a torre o in linea con attività commerciali o servizi al piano terra**





# SERVIZI

## 5. Recinto di servizi



*Via Giuseppe di Vittorio*



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

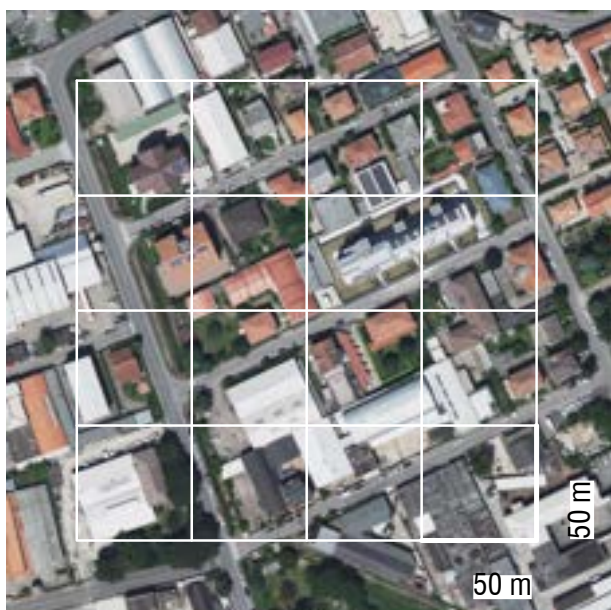
# AMBITI PRODUTTIVI

## 6. Pulviscolo produttivo a contatto con le residenze



*Via Montanara*

Tessuti misti caratterizzati da edifici produttivi isolati su lotto, interni ad aree destinate prevalentemente ad altra funzione. Questi tasselli produttivi eterogenei, dalle medie dimensioni, sono spesso composti delle “casa-bottega”, recinti singoli al cui interno si dispongono edifici residenziali 2/3 piani e capannoni produttivi e/o artigianali.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

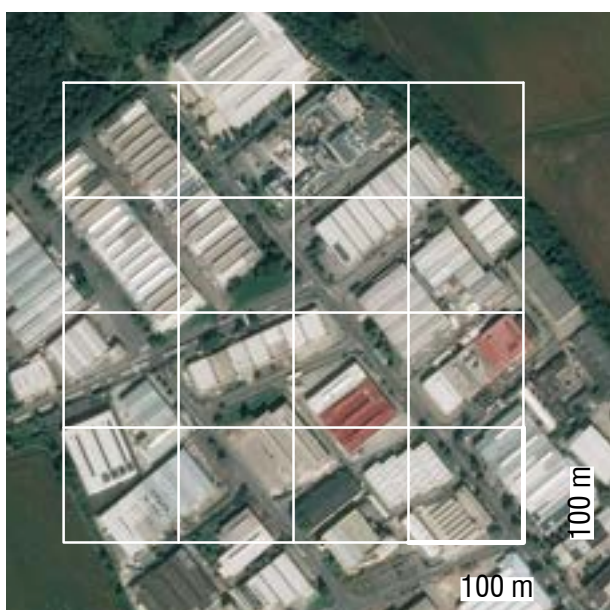
# AMBITI PRODUTTIVI

## 7. Placche produttive



*Via Giorgio Stephenson*

Edifici produttivi di medie e grandi dimensioni, caratterizzati da omogeneità dimensionale e tipologica. Sono esito di piani di lottizzazione con canoni di ripetizione e serviti da una viabilità interna dedicata che consente ridotte interferenze con la maglia viaria dei tessuti residenziali circostanti.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*



# AMBITI PRODUTTIVI

## 9. Edifici direzionali o ricettivi isolati su lotto



*Via C.R. Darwin*

Edifici su lotto a destinazione terziaria, commerciale (medie + grandi superfici di vendita) aventi spazi di pertinenza non recintati destinati a parcheggio.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

# AMBITI PRODUTTIVI

## 11. Grandi contenitori commerciali

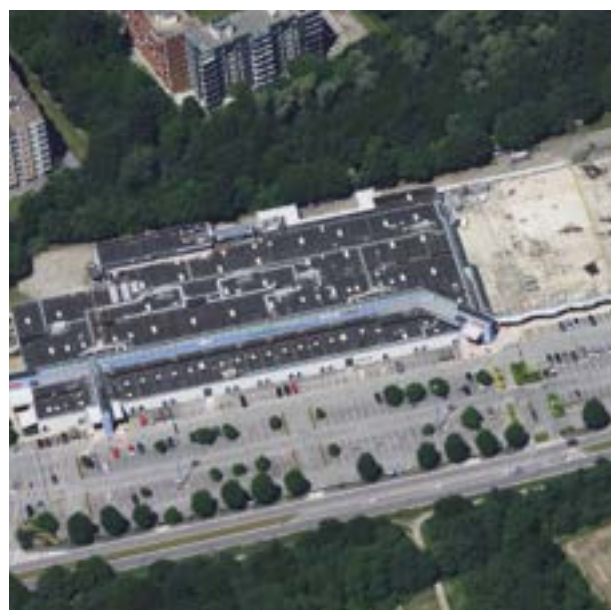


*Via Guglielmo Reiss Romoli*

Edifici su lotto a destinazione terziaria, commerciale (medie+grandi superfici di vendita) aventi spazi di pertinenza non recintati destinati a parcheggio e spazi recintati di carico-scarico merci.



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

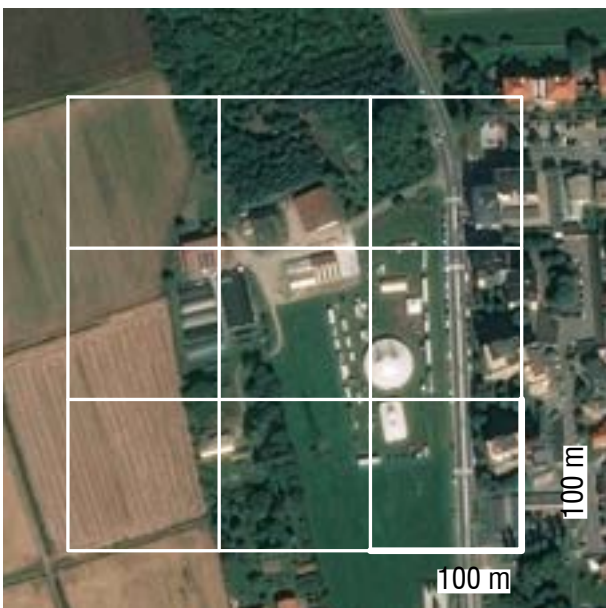


# AMBITI PRODUTTIVI

## 10. Insediamenti produttivi agricoli



*Via Tommaso Edison*



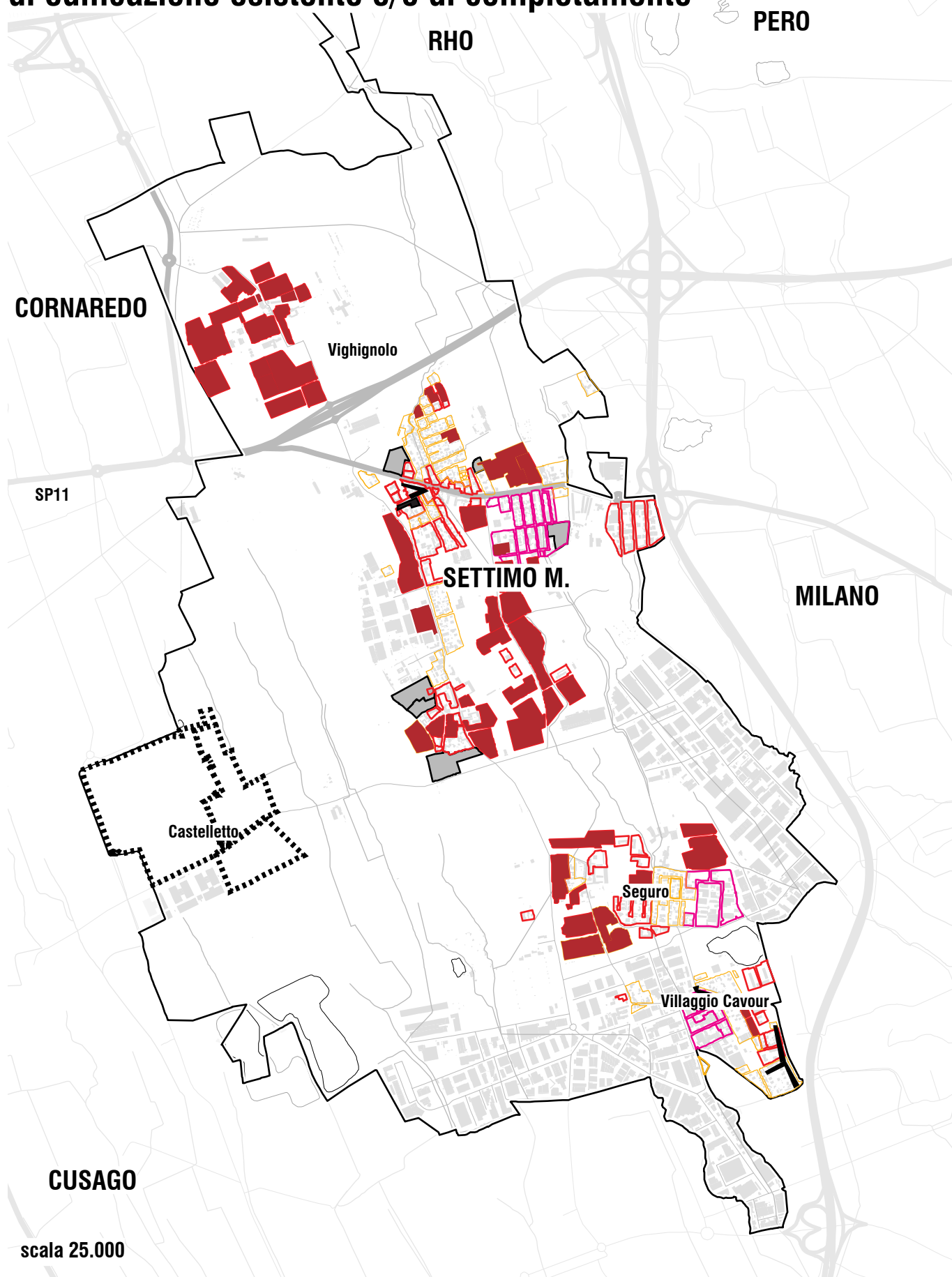
*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*



# Nuovo assetto del PdR | Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento



**24%**  
*tessuti a bassa densità*  
*(If 0,40 mq/mq)*

**21%**  
*tessuti a media densità*  
*(If 0,45 mq/mq)*

**12%**  
*tessuti ad alta densità*  
*(If min. 0,45 mq/mq)*  
*(If max. 0,50 mq/mq)*

**6%**  
*Insediamiento tradizionale*  
*filo strada*  
*(par. e indici esistenti)*

**30%**  
*Insediamiento residenziali di*  
*impianto unitario*  
*(par. e indici esistenti)*

#### **Ambiti prevalentemente residenziali**

**Zona B1 - vigenti**  
*Residenziale a bassa densità*  
*fondaria;*

**Zona B2 - vigenti**  
*Residenziale a media densità*  
*fondaria*

**Zona B3 - vigenti**  
*Residenziale a media densità*  
*fondaria*

**Zona B4 - assetto proposto**  
*Insediamiento tradizionale filo*  
*strada*

**Zona B5 - assetto proposto**  
*(circa il 50% delle zone B1 e B2*  
*vigenti)*  
*Insediamiento residenziali di*  
*impianto unitario*

*Sullo sfondo gli Ambiti di*  
*Trasformazione disciplinati dal*  
*nuovo Documento di Piano e quelli*  
*in corso di attuazione*

## **5.4 Strategie di rigenerazione per Settimo: modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi**

Nei diversi piani urbanisti che si sono succeduti, questi tessuti prevalentemente residenziali sono stati sempre oggetto d'attenzione e hanno cambiato spesso parametri urbanistici da valori differenti che riconoscevano diverse peculiarità alle parti, fino ad avere oggi con il PdR vigente tre tipi di indici dai valori particolarmente elevati per i tessuti a medio/alta densità (zone B2 e B3). L'effetto che si riflette sulla città ha prodotto spesso un paesaggio "scomposto" dagli esiti incontrollati e trasformazioni fuori "misura" rispetto ai caratteri più minuti di questi tessuti.

Per queste parti di città consolidata, i cui materiali urbani ricorrenti sono prevalentemente "case isolate su lotto", il nuovo Piano delle Regole propone un'articolazione degli ambiti prevalentemente residenziali esistenti e/o di completamente secondo la seguente classificazione per differenti principi insediativi, morfologici e tipologici:

- **Zona B1** residenziali a bassa densità (If 0,40 mq/mq);
- **Zona B2** residenziali a media densità (If 0,45 mq/mq);
- **Zona B3** residenziali a alta densità (If min. 0,45 mq/mq / max. 0,50 mq/mq);

Per queste tre zone il nuovo Piano delle Regole ridefinisce i valori dei parametri e degli indici consentendo comunque possibili ampliamenti, ma più contenuti e in armonia con il paesaggio urbano in cui sono inseriti.

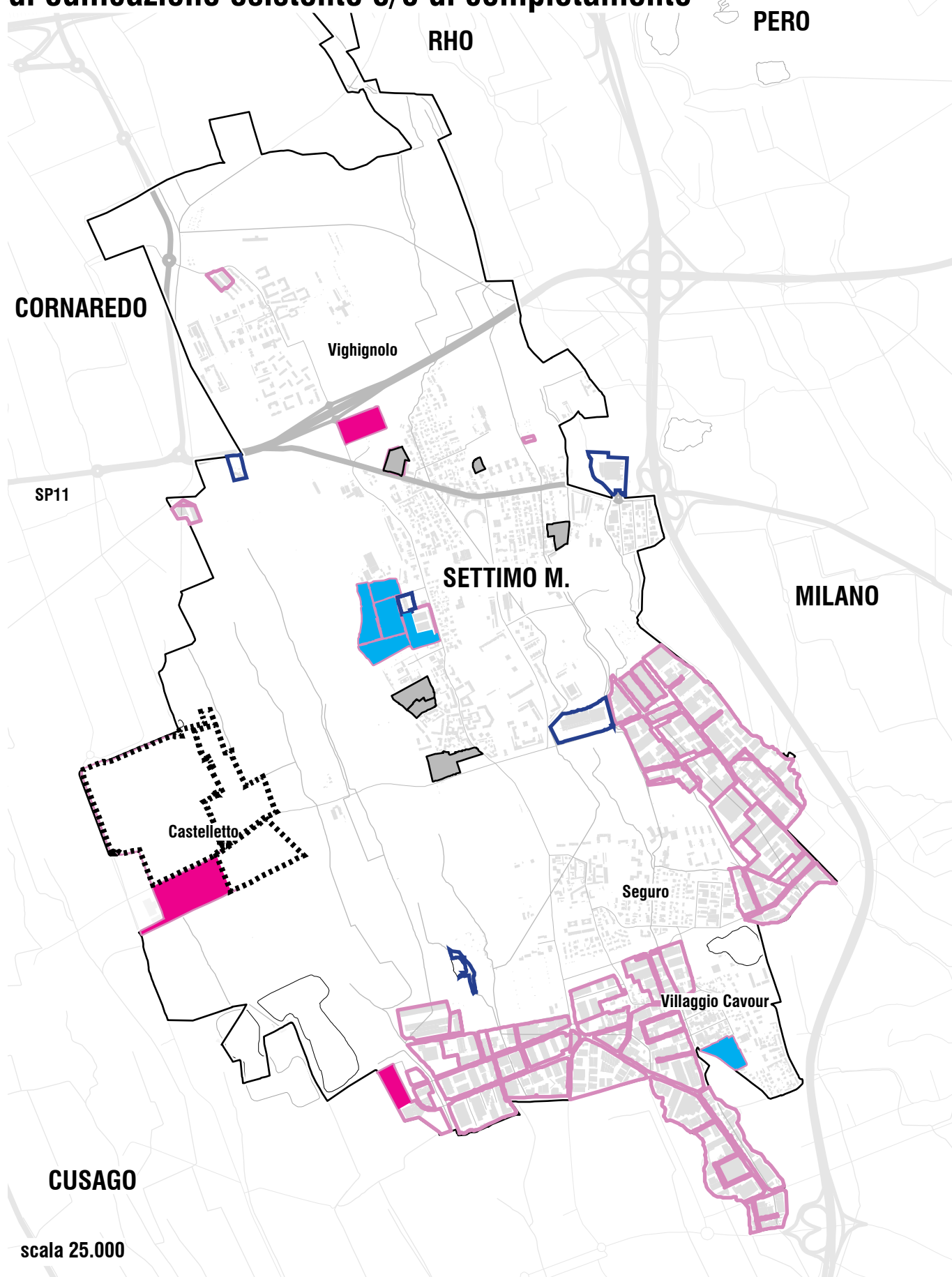
Inoltre, dall'analisi tipo-morfologica dei tessuti e dagli usi del suolo emergono due nuove tipologie che il nuovo Piano delle Regole riconosce:

- **insediamento tradizionale filo strada**, lungo le principali direttrici per Milano e che il PdR vigente già connota in parte come edifici tutelati o



*Esempio di tessuto bassa densità (via Vittorio Alfieri)*

# Nuovo assetto del PdR | Ambiti prevalentemente produttivi di edificazione esistente e/o di completamento





meritevoli di conservazione ma li norma come le zone B2;

- gli **insediamenti residenziali di impianto unitario** che costituiscono oggi la prevalenza dei tessuti insediativi residenziali di Settimo, **circa il 50%** e che anche in questo caso il PdR vigente disciplina spesso come zone B2 o B1.

Per entrambi questi due tipi di tessuti, la Variante Generale riconosce invece le specifiche peculiarità e introduce due nuove zone nella disciplina degli azzonamenti:

- **Zona B4** Insediamento tradizionale filo strada (indici e parametri esistenti);
- **Zona B5** Insediamenti residenziali di impianto unitario (indici e parametri esistenti).

Per entrambe queste zone, i parametri e gli indici attribuiti dalle norme sono quelli esistenti, al fine di salvaguardare i volumi esistenti e le altezze della prevalenza dei condomini residenziali pluripiano.

**Il progetto quindi riconosce diversi tessuti residenziali e riequilibra le possibilità edificatorie e l'impatto sul paesaggio urbano differenziando gli indici di edificabilità fondiaria (If) per tessuti a bassa (24%), media (21%) e alta densità (12%).**

Anche per i **tessuti prevalentemente produttivi** la Variante Generale introduce tre importanti modifiche.

La prima riguarda le **zone D1 (ex B/P) "Prevalentemente produttiva esistente e di completamento"** in cui, al fine di tutelare il suolo libero, contrastare il consumo di suolo e contemporaneamente incentivare le attività economiche presenti sul territorio, il nuovo Piano delle Regole consente **un aumento del 20% dell'indice di edificabilità fondiaria introducendo un incremento da 0,80 mq/mq a 1 mq/mq** a condizione che per queste trasformazioni si prevedano meccanismi prescrittivi di compensazione ecologica-ambientale per attuare le "infiltrazioni" vedibili della Rete Ecologica Comunale (REC), ovvero deve essere ceduta o

### **Ambiti prevalentemente produttivi**

#### **Zona D1 - ex B/P vigente**

*Prevalentemente produttiva esistente e di completamento*

#### **Zona D2 - assetto proposto**

*Produttiva ad alto contenuto tecnologico*

#### **Zona D3 - assetto proposto**

*Produttiva mista esistente e di completamento*

#### **Zona T - ex B/T vigente**

*Terziaria esistente e di completamento*

*Sullo sfondo gli Ambiti di Trasformazione disciplinati dal nuovo Documento di Piano e quelli in corso di attuazione*



*Esempio di tessuto produttivo misto (via Stravella)*

monetizzara una superficie pari all’incremento concesso, per aree da reperire nel nuovo Piano dei Servizi destinate **a verde naturalistico** nella nuova Rete Ecologica Comunale (REC) di Settimo.

La **seconda novità** riguarda l’introduzione di una **nuova zona D2 “Produttiva ad alto contenuto tecnologico”**. Questa nuova categoria, in linea con il **tema strategico del “Digitale”**, riconosce i connotati particolari “ad alto contenuto tecnologico” di alcune parti di Settimo. Tra queste, si evidenzia il “distretto digitale” dell’ex Ambito di Trasformazione “Castelletto” in parte ancora in corso di attuazione e che negli ultimi anni ha visto l’insediamento di cinque diversi Data Center localizzati a pochissimi chilometri dal centro della città. Come anticipato in premessa, la presenza dei Data Center potrebbe costituire **la base essenziale per lo sviluppo in chiave tecnologica della città e per la transizione digitale**.

Infine, il nuovo Piano delle Regole, a partire dalle letture interpretative dei paesaggi urbani di Settimo e dalle analisi tipo-morfologiche, riconosce alcune parti definite del **“pulviscolo produttivo a contatto con le residenze”**, i cui caratteri sono misti e caratterizzati da edifici produttivi isolati su lotto, interni ad aree destinate prevalentemente a residenza.

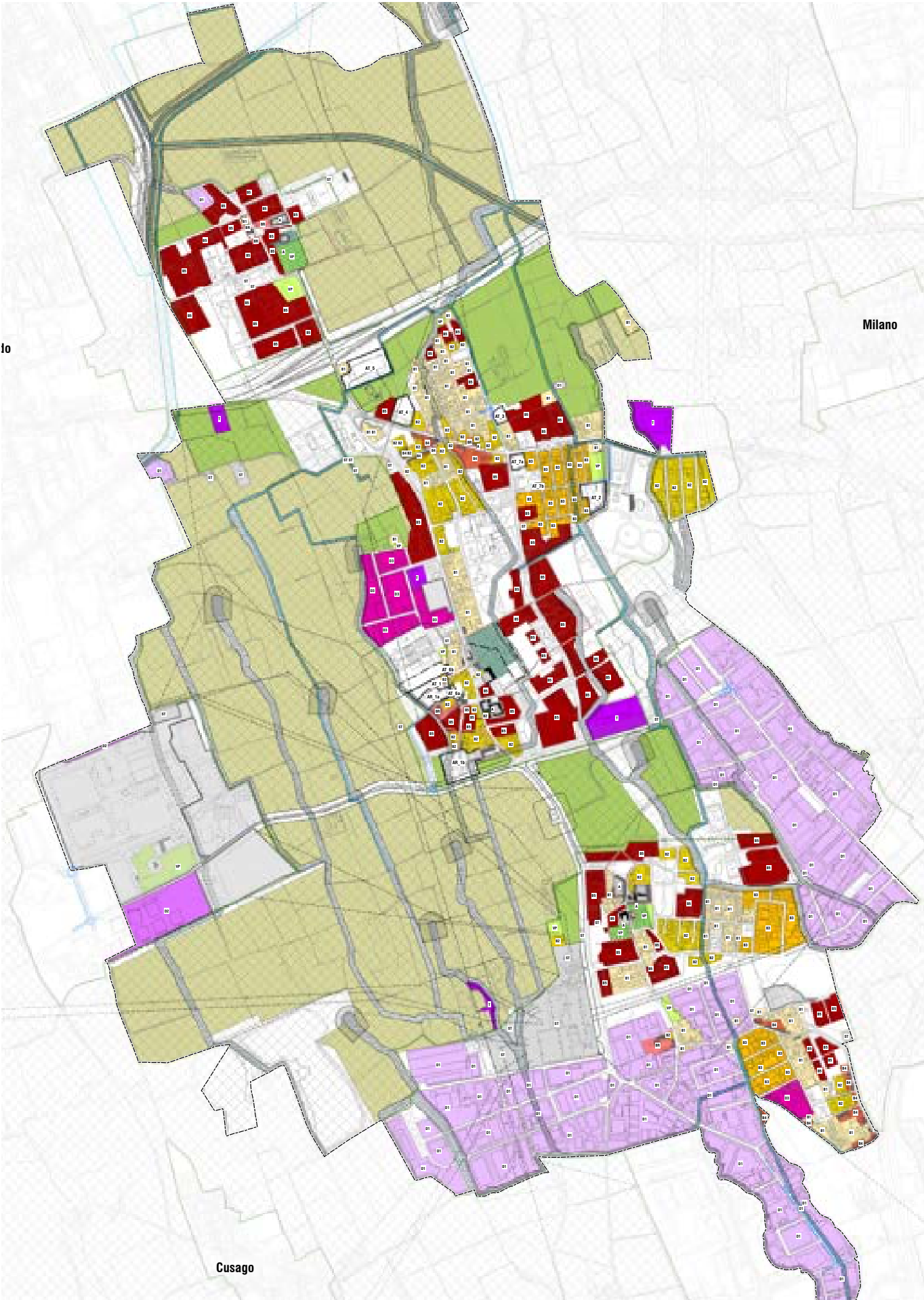
L’obiettivo in queste parti è cercare di incentivare destinazioni produttive il più possibile compatibili con la residenza, senza però dismetterne la destinazione economica principale.

Il Piano definisce quindi una nuova disciplina in cui le funzioni urbane principali e compatibili, sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e/o un rapporto percentuale predefinito.

Dunque, l’obiettivo è definire un mix funzionale per alcune attività economiche compatibili con le zone residenziali adiacenti senza limiti di % sulla Superficie Lorda (SL) per rendere questi ambiti meno monofunzionali e creare condizioni di *mixtè* tipiche delle città contemporanee non più basate solo sullo zoning funzionale.

La norma esclude invece funzioni come la logistica, meno compatibili con la residenza.







# 06. La campagna e gli spazi aperti agricoli di Settimo Milanese

## 6.1 Le stanze agricole di Settimo

Gli spazi aperti agricoli rappresentano quasi il 50% del territorio comunale di Settimo Milanese e possono essere divisi in due tipologie di “stanze agricole”.

La prima, più piccola e più urbanizzata, si trova a nord a corona della frazione di Vighignolo. I suoi confini risultano netti a causa della presenza dell'autostrada A4 e della Tangenziale Ovest, rispettivamente a nord e ad est della stanza agricola, ulteriormente divisa in senso longitudinale dalla SP11R. Un'altra infrastruttura artificiale che caratterizza in modo significativo questa parte di territorio è la presenza del canale scolmatore e del deviatore dell'Oloni che formano una K molto riconoscibile a nord di Vighignolo.

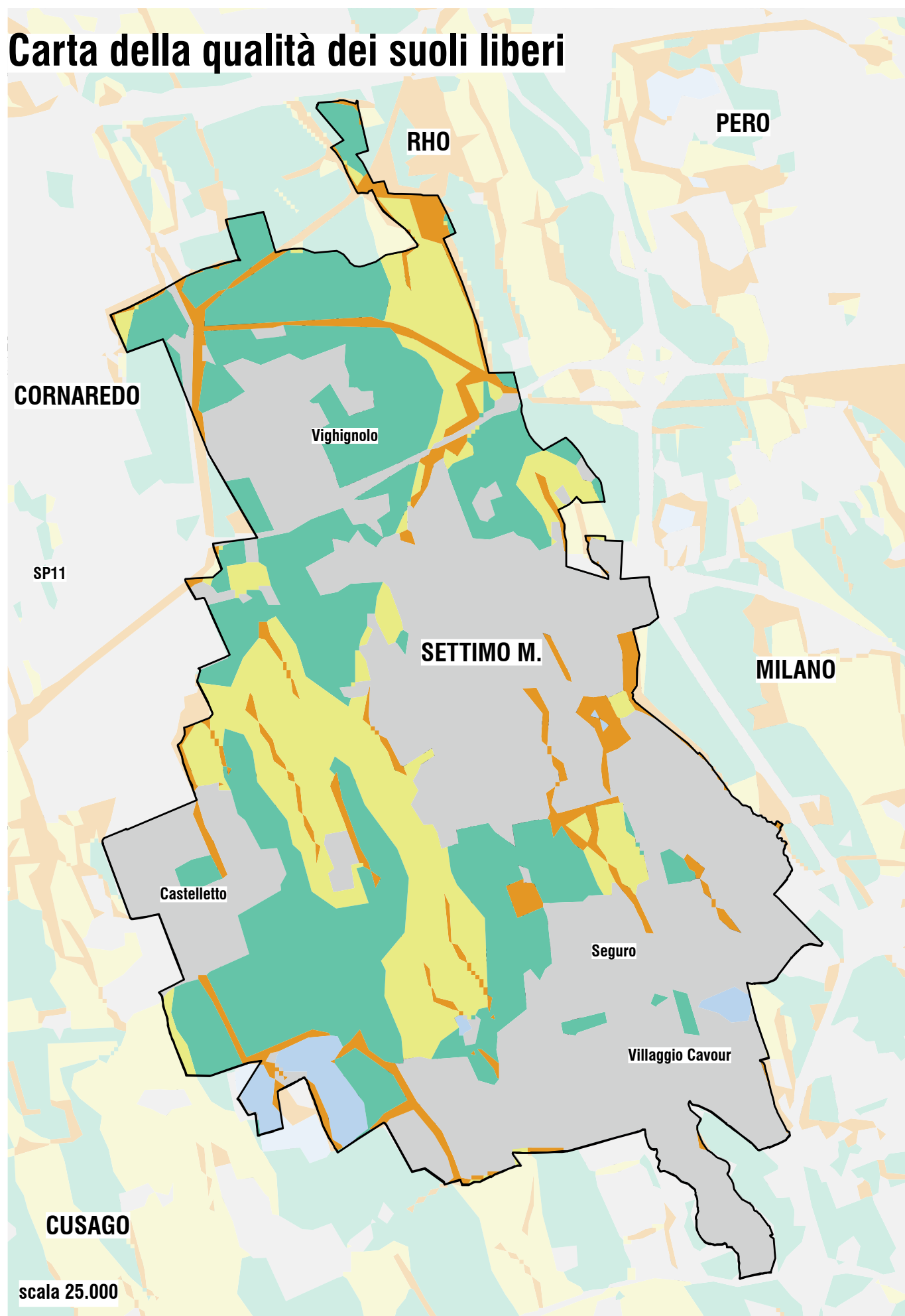
L'area, oltre al Parco Agricolo Sud, rientra anche nel progetto dal Parco dei Cinque Comuni, espansione del precedente Parco dei Fontanili.



*Aree agricole a nord di Settimo*



# Carta della qualità dei suoli liberi



La stanza si connota come un'importantissima zona di discontinuità tra le aree urbanizzate di Rho, Milano, Settimo e Cornaredo.

Gli elementi del paesaggio che maggiormente la connotano sono la griglia regolare delle particelle agricole divise da fitte strade vicinali, dai canali irrigui e dalla rete di boschi e fasce boscate che seguono l'andamento dei principali corsi d'acqua e dei fontanili, tra i quali a nord si trovano il fontanile Venino, Bongiovanni, Meraviglia e Olonella, mentre più vicino all'urbanizzato a sud si trova il fontanile Segnarca e Mozzetta.

La seconda stanza agricola ricopre gran parte del territorio est di Settimo centro, a partire dalla SP11R fin oltre il Lago di Monzoro e il Comparto Industriale Cavour. Si connota per essere un grande spazio agricolo produttivo e libero da edificazioni e grandi assi viari eccetto per Via Reiss Romoli che l'attraversa a metà altezza. Quest'area agricola è presidiata dal Parco Agricolo Sud e presenta un elemento di discontinuità tra Settimo, Cornaredo e Cusago.




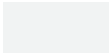

Anche questa parte di territorio è caratterizzata dalla rete irrigua dei fontanili e dalle fasce boscate ad essi associate, ma al contrario sono quasi del tutto



*Aree agricole lungo Via Stradascia*

## LEGENDA

### QUALITA' DEI SUOLI LIBERI

	Alta
	Media
	Bassa
	Urbanizzato
	Corpi idrici



*Aree agricole a sud di Settimo, con fascia boscata lungo il Fontanile Marcione*

assenti le siepi campestri a delimitazione delle particelle agricole, rendendo quindi l'area meno ricca dal punto di vista paesaggistico.

L'agricoltura è un'attività molto rilevante per il territorio di Settimo Milanese e la sua salvaguardia serve a mantenerne la naturale vocazione agricola, la quale può essere utilizzata come fattore di attrattività specifica di questa area metropolitana. La rete delle aziende agricole rappresenta una buona risorsa per la città e attualmente sono cinque quelle attive, quattro delle quali oltre alla coltivazione in campo aperto di cereali e foraggiere, associano l'allevamento di vacche da latte.

Alle più tradizionali attività di produzione, due aziende affiancano anche attività collaterali come la vendita diretta di latte di qualità, ma anche di mozzarelle, riso, farina e uova. Questo garantisce la possibilità di reperire facilmente prodotti locali di fattoria a km zero e costituisce un'occasione di integrazione tra l'ambiente rurale e quello più urbano.

Altri esempi sono anche l'apertura al pubblico e alle scuole delle aziende agricole attraverso attività didattiche e visite guidate, oltre all'impegno nel mantenimento dell'ambiente rurale come i prati marcioi e il recupero dei fontanili.

L'agricoltura ha dunque un ruolo rilevante all'interno del territorio e attraverso attività formative e di sensibilizzazione, può incentivare comportamenti virtuosi volti a diffondere pratiche sostenibili tra produttori e consumatori. Ne sono un esempio i due orti comunali, uno nel Bosco della Giretta e l'altro a Vighignolo, i quali rispondono alle sempre maggiori richieste dei cittadini di spazi dedicati all'autoproduzione di ortaggi.

Da queste azioni emerge una crescente sensibilità ai temi della sostenibilità ambientale che deve portare a nuove politiche di pianificazione che dovranno ripensare il rapporto tra città e spazi aperti, investendo nella tutela del suolo specialmente di quello agricolo, il cui valore è stato indagato attraverso l'analisi della qualità dei suoli agricoli con l'obiettivo di individuare quelli più adatti all'agricoltura e consentire in sede di pianificazione locale la loro preservazione da altri usi.

Il "Valore agricolo dei suoli 2018" (dataset del Geoporatale della Lombardia) ripartisce il territorio agricolo regionale in tre classi di valori: valore alto, medio e basso.

Per quanto riguarda Settimo, il **28,5% del suolo comunale rientra nella categoria di classe alta** (circa 3.074.660 mq) ovvero suoli caratterizzati da una buona capacità d'uso, adatti a tutte le colture o con moderate limitazioni agricole e/o dalla presenza di colture redditizie. La classe comprende quindi i suoli ad elevato e molto elevato valore produttivo, particolarmente pregiati dal punto di vista agricolo, i quali sono situati soprattutto intorno alla frazione di Vighignolo e all'area di Castelletto.

Rientra nella **seconda categoria con valore agricolo medio, il 14,8% dell'area comunale** (circa 1.593.330 mq), e comprende suoli a minore valore produttivo adatti a seminativo o prati e pascoli, ma con limitazioni culturali di varia entità. Rientrano in questa categoria le aree tra il fontanile Oliva e Rilé nel centro del comune, e a nord intorno ai fontanili Olonella e Meraviglia.

**Solo il 5,5% rientra nella categoria di suoli dal valore agricolo basso o assente** (circa 587.401 mq), il quale comprende le aree naturali non

**28,5%**  
*valore agricolo alto*

**14,8%**  
*valore agricolo medio*

**5,5%**  
*valore agricolo basso*

interessate dalle attività agricole quali i boschi, i cespuglietti e tutte le restanti aree naturali in genere, ma anche le aree agricole abbandonate o in via di abbandono non aventi una significativa potenzialità di recupero all'attività agricola stessa.

## **6.2 Strategie per la campagna di Settimo e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi**

Le strategie promosse dalla nuova Variante per la campagna e le stanze agricole di Settimo riguardano in particolare il potenziamento della Rete Ecologica Comunale del nuovo Piano dei Servizi (PdS) e la riduzione del potenziale consumo di suolo espresso dalle previsioni pregresse del PGT 2010 che non hanno ancora trovato attuazione (di cui si rimanda nello specifico alla terza parte del presente documento).

In sintesi, le nuove strategie interessano:

### **1) Nuove aree agricole nel Piano delle Regole (PdR)**

La Variante destina come nuove aree agricole del PdR, circa 138.125 mq (13,81 ha) di spazi aperti agricoli e circa 44.488,82 mq (4,45 ha) di nuove aree verdi del Piano dei Servizi; oggi tutte queste aree sono interessate da previsioni di trasformazione dal Documento di Piano o dal Piano dei Servizi del PGT vigente.

Per i dettagli specifici relativi alla riduzione del potenziale consumo di suolo del Piano vigente si rimanda alla terza parte del presente documento.

### **2) Articolazione differenziata della categoria “Aree a verde”**

Il nuovo Piano dei Servizi, in linea con le strategie del nuovo Documento di Piano (DdP), ridefinisce le diverse tipologie di aree a servizi previste all'interno dei nuovi Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Recupero.

Tali previsioni sono relativamente contenute e limitate essenzialmente a misurate previsioni di strade, percorsi ciclopeditoni, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsioni di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) articolate in: “Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”, finalizzate alla costruzione, integrazione e potenziamento del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Settimo e potenziano la Rete Ecologica Comunale.

Inoltre, il nuovo Piano dei Servizi, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Settimo e delle nuove normative regionali (LR 31/2014), prevede, tra le azioni prioritarie di città pubblica connesse alle singole trasformazioni del DdP, di potenziare la spina verde centrale della città, asse portante della Rete Ecologica Comunale, ammettendo la possibilità di monetizzare le aree a standard interne ai comparti edificatori, quando non rappresentate nelle singole schede, al fine di reperire e riqualificare la rete dei fontanili della campagna di Settimo.

### **3) Aree a verde di compensazione ecologica-ambientale**

#### **(aree di ricaduta)**

Per tutti gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, in particolare per le zone B3 e zone D1 e D2, che nella trasformazione determinano una riduzione di “aree agricole o a verde” nello stato di fatto, così come individuato nella tavola del DdP QC.03 “Carta dell'uso del suolo | stato di fatto”, e non interessati dalle compensazioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) vigente, il nuovo Documento di Piano prevede l'introduzione della “Compensazione ecologica-ambientale preventiva”.

In linea con il DdP, il nuovo PdS introduce come aree di ricaduta delle compensazioni ecologiche-ambientali, le “Aree a verde”(già nella disponibilità pubblica o da acquisire) articolate in: “Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”; come prioritarie le “Aree verdi naturalistiche” di progetto in rafforzamento della REC.

Tra le opere prioritarie di compensazione ecologica-ambientale vi è la possibilità di attuare opere di risanamento idraulico e ambientale relative alla rete dei fontanili presenti sul territorio di Settimo.



# 07. La città sostenibile e resiliente: una nuova ecologia urbana

## 7.1 Un rinnovato contesto normativo e pianificatorio

A livello europeo, attraverso il Recovery Plan (Next generation EU), così come a livello nazionale, nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), emerge una sempre maggior sensibilità ai temi della sostenibilità ambientale, della rigenerazione urbana e dello sviluppo territoriale integrato. Alle nuove politiche di pianificazione di governo del territorio, anche alla scala locale, si chiede di ripensare il rapporto tra spazi costruiti e natura, tra città privata e città pubblica, evitando visioni settoriali che vedono da un lato strategie volte alla tutela e al rafforzamento delle reti ecologico-ambientali, dall'altro interventi di rigenerazione urbana e mitigazione degli impatti edilizi in risposta ai cambiamenti climatici e alle richieste di risparmio idrico ed energetico.

In questo senso, diventa essenziale **investire nella tutela dei servizi ecosistemici**, come forma di dotazione territoriale utile a ridurre le emissioni di gas serra e di carbonio e mitigare gli eventi estremi (isole di calore, picchi di inquinamento atmosferico, piogge torrenziali), e del suolo inteso come bene collettivo, del paesaggio urbano così come di quello agricolo, rafforzando reti e relazioni ambientali che, attraverso interventi di riconnessione di spazi pubblici e privati, di riforestazione e di rigenerazione ambientale, si insinuano anche nei tessuti edificati, interpretando il legame tra sviluppo urbano e ambiente rispetto ad una nuova visione di ecologia urbana.

È questa anche la nuova visione che promuove il PTM attraverso lo strumento della Rete Verde Metropolitana (RVM), una rete ecologica multifunzionale che orienta le priorità di intervento per la pianificazione comunale verso la **valorizzazione delle proprie infrastrutture verdi e blu** e quindi verso soluzioni progettuali green (NBS – Nature Based Solutions) in grado di generare una maggiore **resilienza di fronte ai cambiamenti che impattano sull'ecosistema urbano complessivo** (tessuti densi,

tessuti radi e ambiti agricoli).

In particolare, la Variante al PGT in linea con il PTM intende valorizzare la comprovata connotazione ambientale e paesaggistica di Settimo, puntando, da un lato sull' "infrastruttura blu" che trova spazio lungo il sistema di rogge e fontanili che caratterizza il suo paesaggio agricolo, rappresentando un importante presidio di biodiversità e connessione ecologica tra ambiente rurale e quello urbano; dall'altro da quella "verde" che si articola a partire dal Parco Agricolo Sud e dal Bosco della Giretta, cuore della spina "verde-blu" di Settimo; infine individuando soluzioni progettuali in grado di intervenire anche sui tessuti edificati e la trama minuta del verde urbano esistente, mettendo in moto processi di rigenerazione urbana finalizzate a ridisegnare i margini urbani attraverso inserimento di elementi vegetali e fasce filtro con le aree agricole, favorire il drenaggio delle acque, rinaturalizzare e rinverdire superfici degradate o sottoutilizzate, favorendo quindi il raffrescamento del microclima e un generale comfort dell' "ambiente" urbano.

### **Applicazione alla scala locale delle priorità di intervento della RVM**

Il disegno della Rete Verde Metropolitana (RVM), attraverso la lettura integrata degli aspetti paesistico-ambientali, idrogeomorfologici, ecosistemici e dei gradienti insediativi, oltre a definire la carta d'identità delle **Unità paesistico ambientali (UPA)** che caratterizzano il territorio metropolitano, ha anche la funzione di territorializzare le priorità di pianificazione definite per ogni singola UPA.

Per le **UPA della fascia dei fontanili**, ed in particolare per quella relativa alla 3c "Centro di Milano e sud ovest caratterizzato da **Città Densa e Sfrangiatura urbana**", in cui Settimo si inserisce, il progetto della RVM propone il modello della *sponge city* e indica le seguenti priorità di pianificazione per favorire l'erogazione di Servizi Ecosistemici in risposta alle specifiche vulnerabilità del territorio:

- **interventi di rigenerazione urbana finalizzati anche ad ampliare lo spazio dei corsi d'acqua**, anche delocalizzando i volumi che interferiscono con la dinamica fluviale e generano rischio idraulico. Nelle aree liberate costruire, tramite idonee NBS, neoeosistemi ripariali e golenali (protezione diretta ed indiretta dei rischi ambientali);

- **costruire l'infrastruttura verde e blu urbana**, ovvero reti di aree naturali e seminaturali, pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici per:

- a. l'adattamento ai cambiamenti climatici: alluvioni urbane e isola di calore,
- b. migliorare la gestione delle acque urbane e il comfort climatico,
- c. aumentare gli spazi della natura urbana;

- **incrementare la presenza di elementi vegetali ombreggianti e di acqua** con la finalità di costruire corridoi di ventilazione urbani (raffrescare l'aria e migliorare il comfort climatico, paesaggio, gestione sostenibile delle acque);

- **conservazione delle aree agricole urbane e periurbane**, per alimentare la città. Favorire la distribuzione dei prodotti e dello sviluppo dei marchi

di qualità legati al territorio (miglioramento del metabolismo urbano, microclima, paesaggio e fruizione);

- **inserire progetti di riforestazione nelle aree di rigenerazione** e formazione di strutture vegetali negli spazi aperti interclusi tra infrastrutture/ aree produttive/commerciali (buffer e microclima).

- **ridisegnare i margini urbani** attraverso l'inserimento di elementi vegetali e fasce filtro con le aree agricole.

Per agevolare l'applicazione delle priorità di intervento e orientare i Comuni nella scelta delle soluzioni progettuali migliori da mettere in campo per la realizzazione di una rete multifunzionale metropolitana, in grado di interpretare le proprie vulnerabilità ed esigenze a partire dal livello comunale, il PTM mette a disposizione della pianificazione locale un **Abaco di NBS - Nature Based Solutions**, concepito come strumento di riferimento nella scelta delle NBS che sono più adatte alle esigenze specifiche delle Unità Paesistico Ambientali (UPA) individuate e del gradiente urbanizzativo dei territori **secondo l'articolazione per tessuti densi, tessuti radi ed ambiti agricoli**.

L'Abaco inoltre organizza le NBS in una matrice che rappresenta i tre grandi temi individuati per la costruzione della Rete Verde Metropolitana:

- NBS per il riequilibrio idrologico della Città metropolitana
- NBS per la regolazione microclimatica e la mitigazione dell'isola di calore
- NBS e Green Blue Infrastructures (GBI) per la riorganizzazione dei margini insediativi e degli spazi aperti periurbani.

Di seguito si propone un elenco ragionato e selezionato di NBS ed esempi di best practice, indicati nell'Abaco della RVM e provenienti da riferimenti di manuali e bibliografia più recente, da cui la nuova Variante al PGT di Settimo potrà attingere per la definizione delle proprie strategie in prospettiva di una Rete ecologica multifunzionale.

Si sottolinea, inoltre, che Le NBS individuate spesso hanno una multifunzionalità intrinseca che permette loro di poter portare benefici non solo per una certa tematica, ma anche per le altre; di conseguenza alcune NBS sebbene vengano proposte per specifiche finalità, in realtà concorrono in maniera integrata anche agli altri due macro gruppi tematici.

## UPA FASCIA DEI FONTANILI

### I. NBS per il riequilibrio idrologico

#### G.1\_Aree urbane allagabili | Tessuti densi e tessuti radi



*Es. Piazze inondabili multifunzionali (Riferimenti a pag.17 Abaco)*

#### D.14\_Bacini di detenzione | Tessuti densi e tessuti radi



*Es. Stagni di ritenuta (Riferimenti a pag.15 Abaco)*

#### B.1 – B.2\_Cisterne | Tessuti densi e tessuti radi



*Es. Cisterne superficiali e sotterranee (Riferimenti a pag.13 Abaco)*

#### D.15\_Cisterne | Tessuti densi e tessuti radi



*Es. Cisterne per lo stoccaggio e il riuso privato dell'acqua meteorica (Riferimenti a pag.15 Abaco)*



## E.17\_Cisterne | Tessuti densi e tessuti radi



*Es. Stoccaggio dell'acqua piovana sotto i campi sportivi (Riferimenti a pag.16 Abaco)*

## D.5\_Impianti di fitodepurazione | Tessuti radi e ambiti agricoli



*Es. Impianto di fitodepurazione con filtri verticali seguiti da sistema a superficie libera e Impianto multistadio verticale-orizzontale-superficie libera (Riferimenti a pag.15 Abaco)*

## A.7\_Riqualificazione del reticolo idrografico | Tessuti densi



*Es. Riapertura di corsi d'acqua urbani tombati (Riferimenti a pag.12 Abaco)*

## A.8\_Riqualificazione del reticolo idrografico | Tessuti radi



*Es. Riqualificazione ambientale di piccoli corsi d'acqua in contesti periurbani (Riferimenti a pag.12 Abaco)*

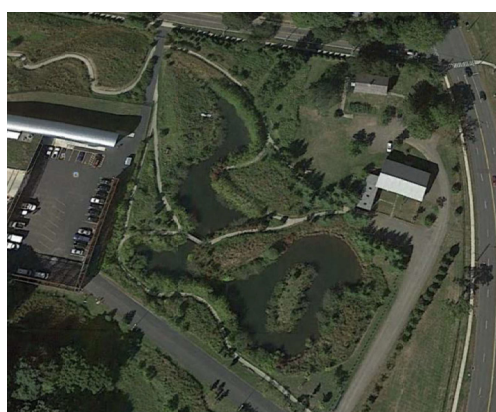
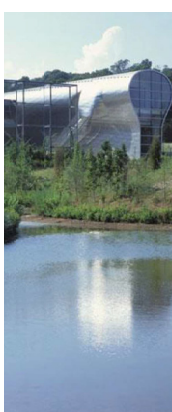
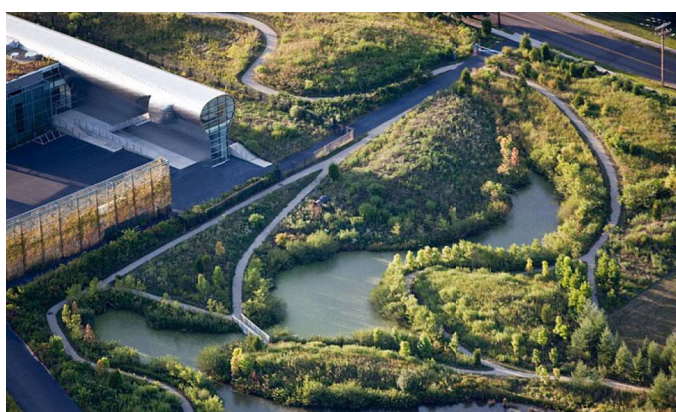


### D.3\_Riqualificazione del reticolo idrografico | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Intervento di riqualificazione del reticolo minore (Riferimenti a pag.15 Abaco)

### D.4\_Wetlands | Ambiti agricoli



Es. Sistema di collettamento, ritenuta e trattamento delle acque reflue e meteoriche (Riferimenti a pag.15 Abaco)

### C.19\_Aree verdi recuperate | Tessuti radi e ambiti agricoli

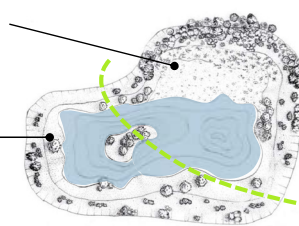


#### ZONA NATURALISTICA

(la sistemazione prevede accessibilità limitata e una successione vegetazionale ripariale lungo le sponde)

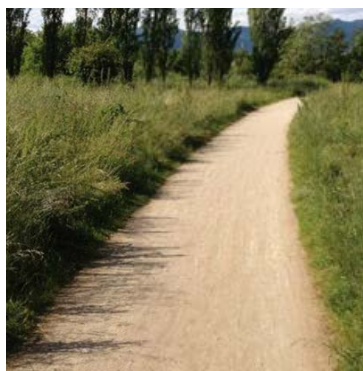
#### ZONA RICREATIVA

(la sistemazione prevede l'accessibilità fino al lago, attrezzature e piccole costruzioni compatibili, punti d'appoggio per attività turistico-sportive)



Es. Recupero ambiti estrattivi cave di pianura e fondovalle (Riferimenti a pag.14 Abaco)

### D.16\_Pavimentazioni urbane | Tessuti radi



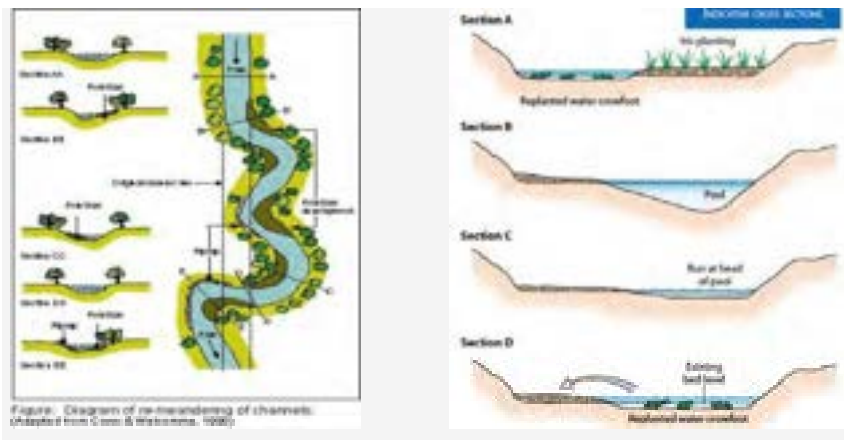
Es. Pavimentazioni drenanti (Riferimenti a pag.15 Abaco)

## C.8\_Rain garden | Tessuti radi



Es. SUDS: Raingarden e canali drenanti (Riferimenti a pag.14 Abaco)

## E.15\_Rinaturalizzazione dei corsi dei fiumi | Ambiti agricoli

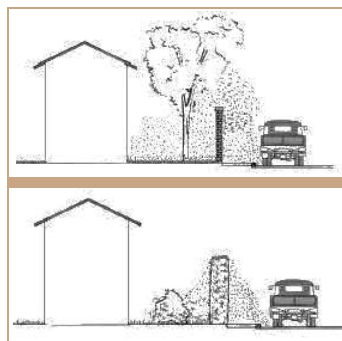


Es. SUDS: Re-meander rivers (Riferimenti a pag.16 Abaco)



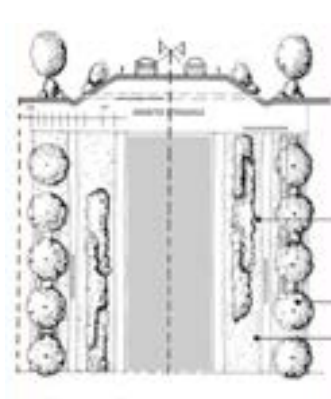
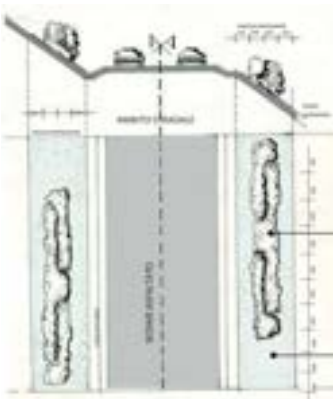
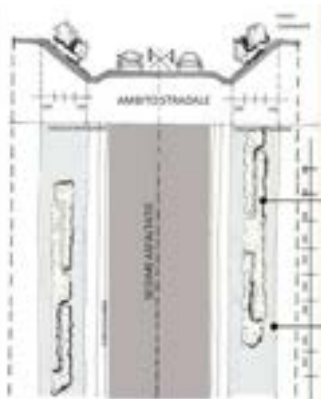
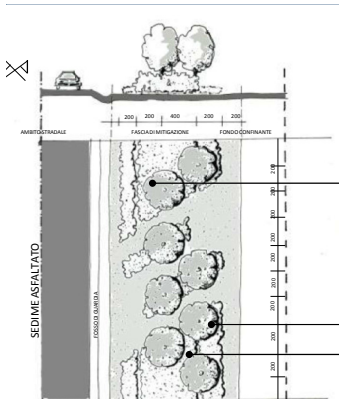
## II. NBS per la regolazione microclimatica e la mitigazione dell'isola di calore

### C.15\_Alberature stradali | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



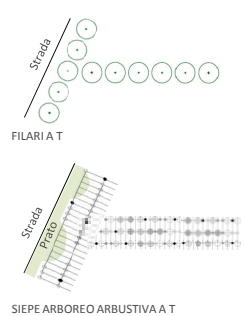
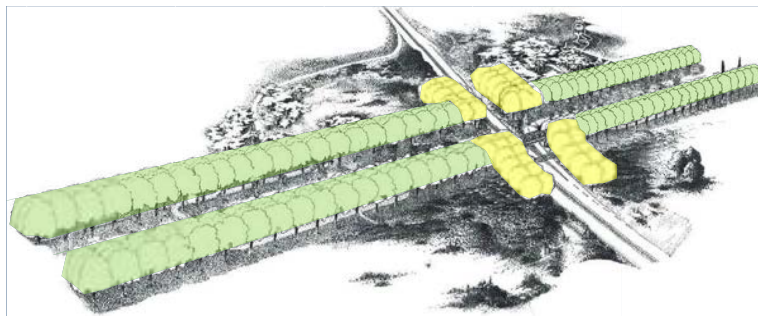
Es. Siepi informali multi specifiche (Riferimenti a pag.14 Abaco)

### C.34\_Alberature stradali | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



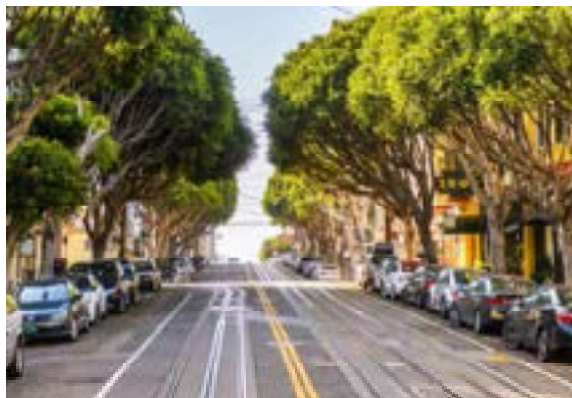
Es. Fascia di vegetazione lungo infrastruttura lineare (Riferimenti a pag.15 Abaco)

### C.35\_Alberature stradali | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



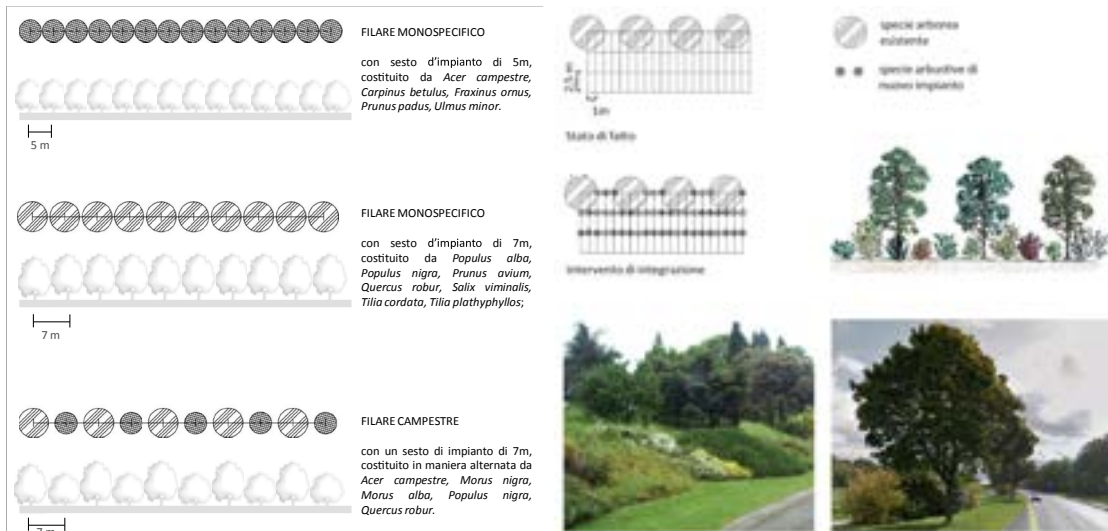
Es. Filari e siepi arboreo arbustiva a T (Riferimenti a pag.15 Abaco)

### E.6\_Alberature stradali | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Viali alberati (Riferimenti a pag.16 Abaco)

## C.2\_Alberature stradali | Tessuti radi e ambiti agricoli



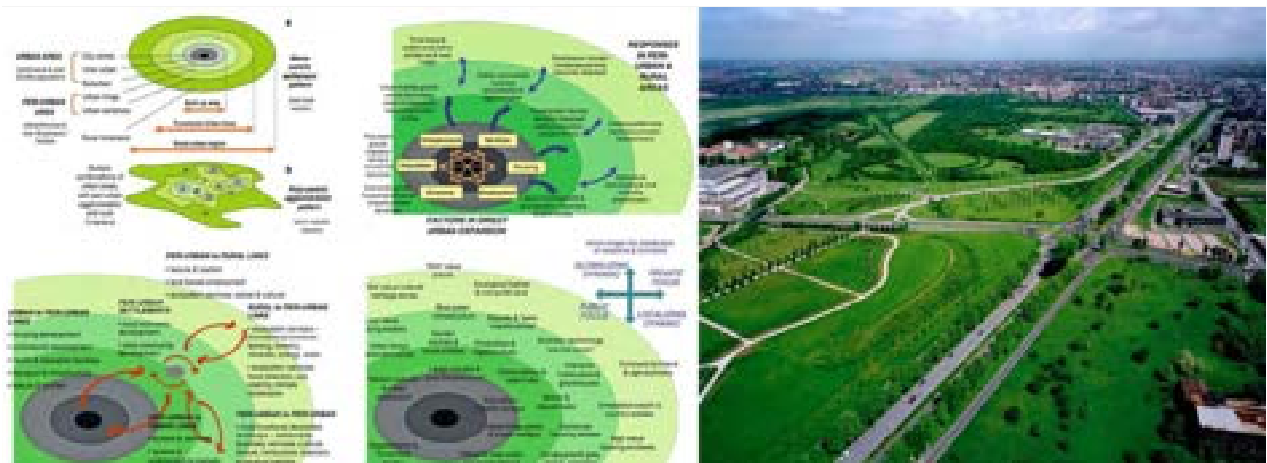
Es. Filare (Riferimenti a pag.13 Abaco)

## A.17\_Aree verdi | Tessuti densi e tessuti radi



Es. Micro parchi (Riferimenti a pag.13 Abaco)

## E.22\_Aree verdi | Tessuti radi e ambiti agricoli



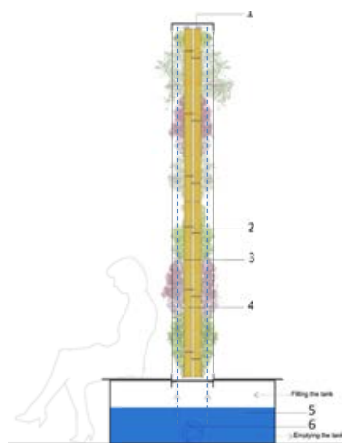
Es. Parchi peri-urbani (Riferimenti a pag.16 Abaco)



## F.4\_Arredo urbano | Tessuti densi



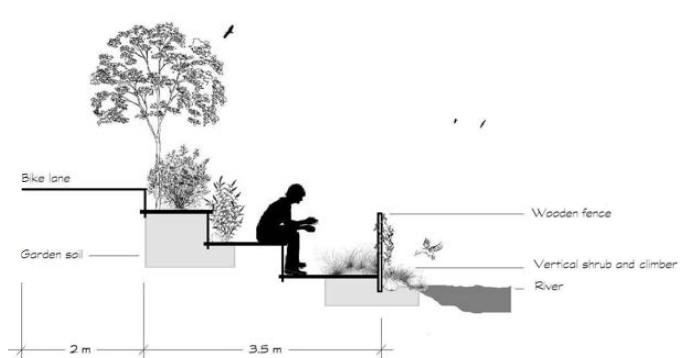
Es. Giardino mobile verticale (Riferimenti a pag.17 Abaco)



## F.3\_Barriere verdi | Tessuti densi e tessuti radi



Es. Green fences (Riferimenti a pag.17 Abaco)



## A.18\_Macchie boschive | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Forestazione urbana (Riferimenti a pag.13 Abaco)

## C.11\_Mobilità | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



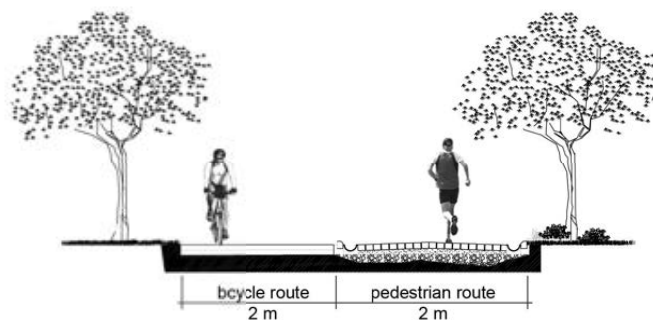
Es. Parcheggio e mobilità dolce (Riferimenti a pag.14 Abaco)



## F.1\_Mobilità | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Cycle and pedestrian green route (Riferimenti a pag.17 Abaco)



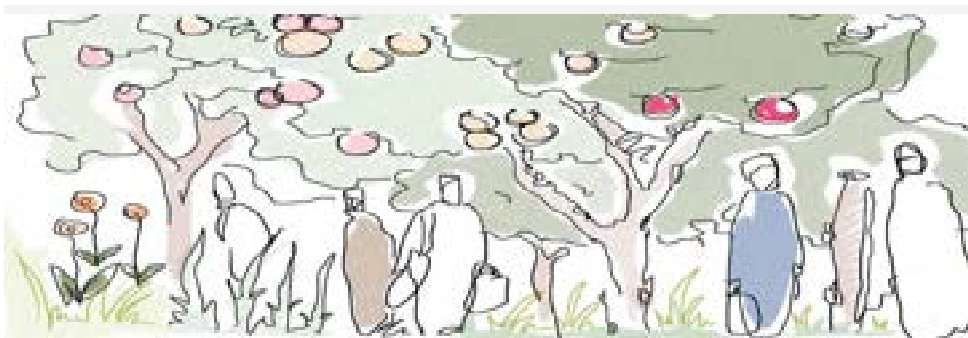
## E.3\_Orti urbani | Tessuti densi e tessuti radi



Es. Urban roof-top farming (Riferimenti a pag.16 Abaco)



## E.9\_Orti urbani | Tessuti radi



Es. Frutteto urbano o di comunità (Riferimenti a pag.16 Abaco)

## A.10\_Pareti verdi | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Verde tecnico in ambiente costruito: pareti verdi (Riferimenti a pag.12 Abaco)

## C.14\_Pareti verdi | Tessuti densi e tessuti radi



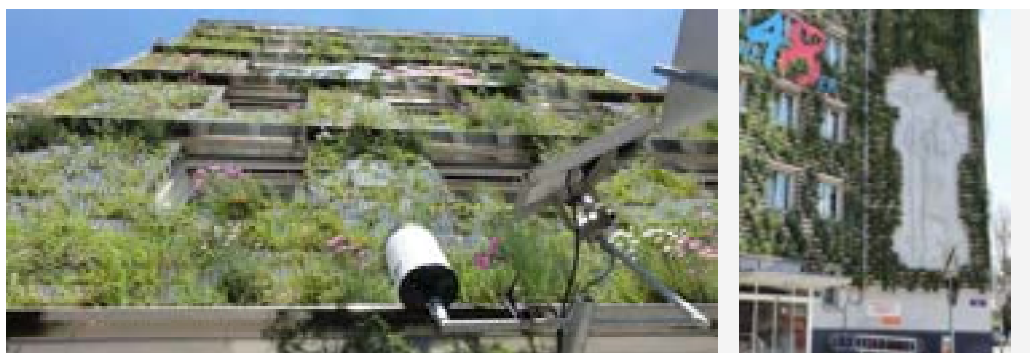
Es. Verde verticale rampicante: Pareti verdi (Riferimenti a pag.14 Abaco)

## E.2\_Pareti verdi | Tessuti densi e tessuti radi



Es. Productive facade systems (Riferimenti a pag.16 Abaco)

## E.5\_Pareti verdi | Tessuti densi e tessuti radi



Es. Climate facades (Riferimenti a pag.16 Abaco)

## E.20\_Riforestazione | Tessuti radi



Es. Carbon sink (Riferimenti a pag.16 Abaco)



## E.20\_Riforestazione | Tessuti radi



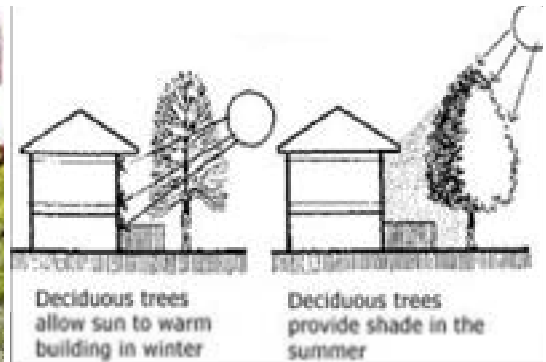
Es. Silvicultura a breve rotazione per la produzione di biomassa (Riferimenti a pag.16 Abaco)

## A.12\_Ripari verdi naturali | Tessuti radi e ambiti agricoli



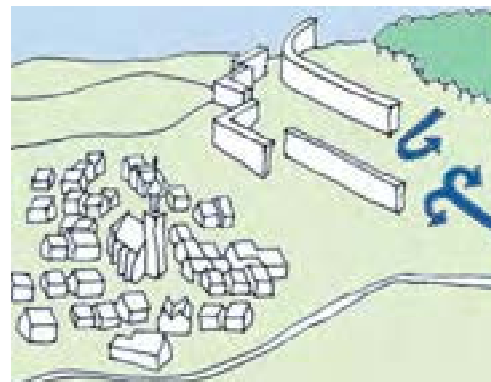
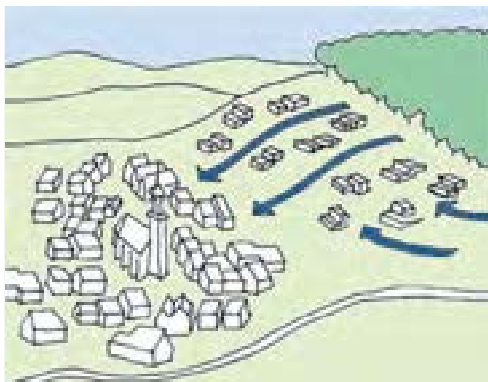
Es. Percorsi a pergolato e verde sospeso (Riferimenti a pag.12 Abaco)

## E.7\_Ripari verdi naturali | Tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Ombra fornita dalla vegetazione (Riferimenti a pag.16 Abaco)

## E.12\_Strutture e impianti di rinfrescamento | Tessuti radi



Es. Green ventilation grids (Riferimenti a pag.16 Abaco)

### III. NBS e Green Blue Infrastructures (GBI) per la riorganizzazione dei margini insediativi e degli spazi aperti periurbani

#### A.14\_Alberature stradali | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Posa di alberi in una strada o un viale (Riferimenti a pag.12 Abaco)

#### C.1\_Alberature stradali | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



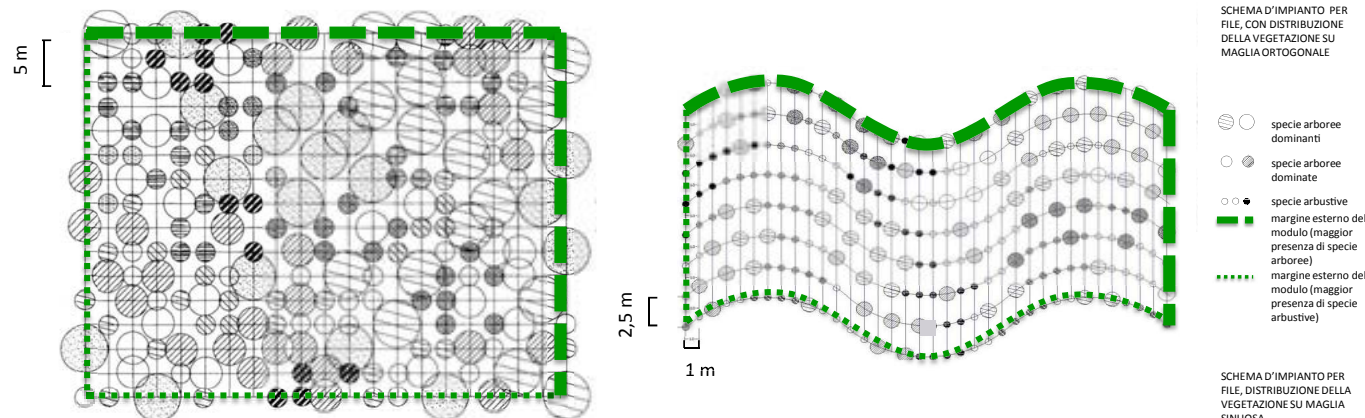
Es. Siepi e fasce tampone (Riferimenti a pag.13 Abaco)

#### E.19\_BARRIERE verdi | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Barriere verdi anti rumore (Riferimenti a pag.16 Abaco)

#### C.3\_Macchie boschive | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



Es. Sesto di impianto per macchie o fasce boscate, replicabile (Riferimenti a pag.14 Abaco)

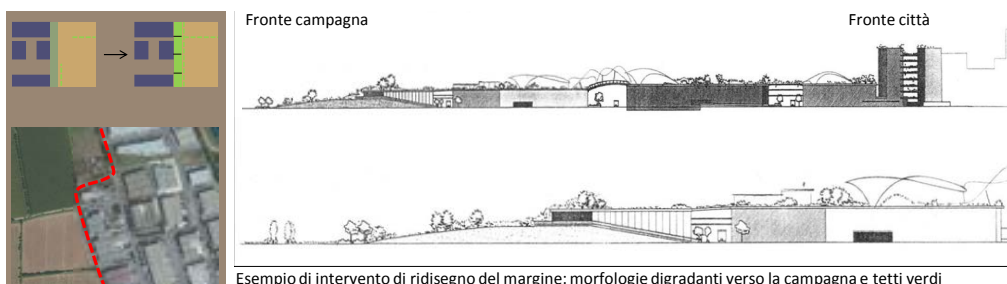


## C.21 Opere di mitigazione dei margini | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



*Es. Margini residenziale/agricolo (Riferimenti a pag.14 Abaco)*

## C.22 Opere di mitigazione dei margini | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



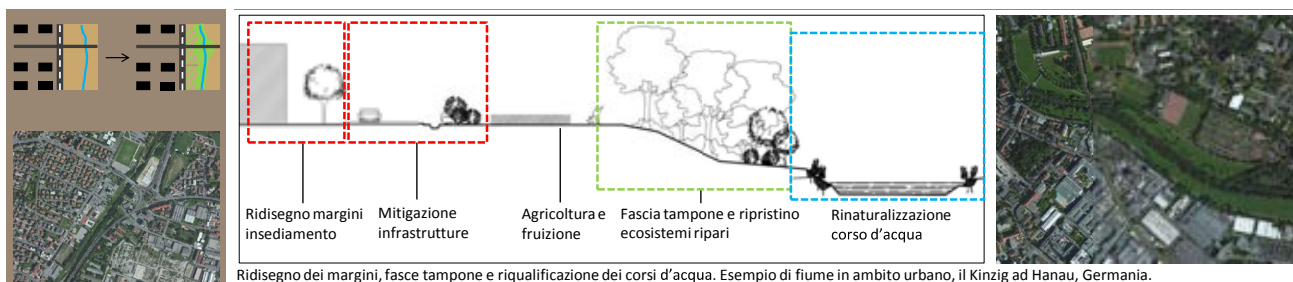
*Es. Margini industriale/agricolo (Riferimenti a pag.14 Abaco)*

### C.23 Opere di mitigazione dei margini | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



*Es. Margine agricolo (Riferimenti a pag.14 Abaco)*

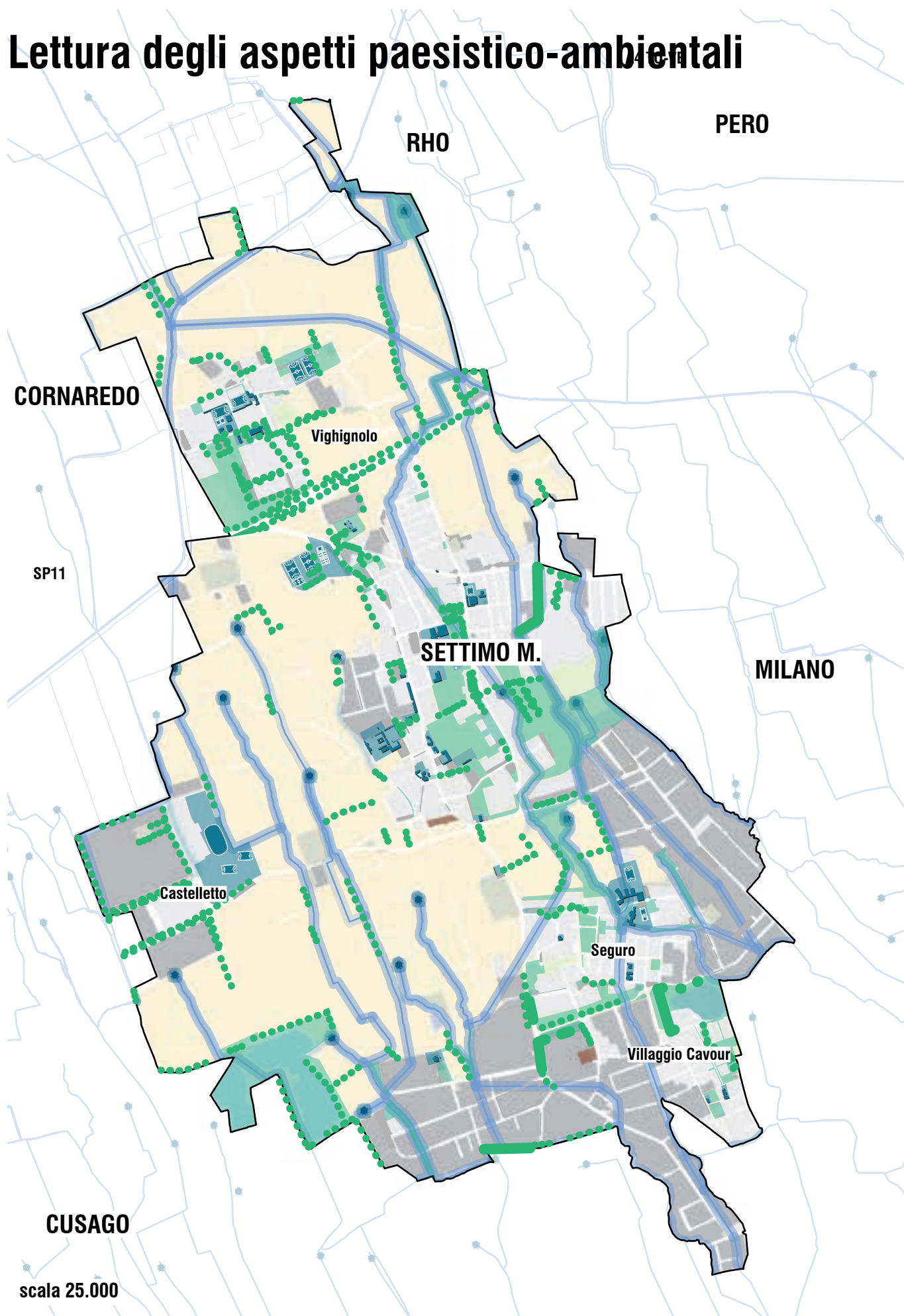
## C.24 Opere di mitigazione dei margini | Tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli



*Es. Margine ambiti fluviali (Riferimenti a pag.14 Abaco)*



# Lettura degli aspetti paesistico-ambientali



## 7.2 Strategie per la nuova Rete Ecologica Multifunzionale di Settimo e modifiche per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi

Lo scenario strategico complessivo e gli orientamenti progettuali della RVM a partire dai macroelementi che strutturano i paesaggi metropolitani, forniscono, dunque, un utile supporto per la declinazione a livello locale di un progetto di Rete ecologica comunale orientata sia alla riduzione delle vulnerabilità del territorio che ad un generale miglioramento della qualità ecologico-ambientale e di resilienza urbana (nuovi standard abitativi per il miglioramento del drenaggio e del microclima urbano).

In linea quindi con le indicazioni del PTM, le strategie promosse dalla nuova Variante riguardano la definizione di una **Rete Ecologica Multifunzionale attraverso una lettura integrata degli aspetti paesistico-ambientali, idrogeomorfologici, ecosistemici e dei gradienti insediativi specifici della città di Settimo definendo sia gli aspetti esistenti che di progetto per gli eventuali singoli temi alla scala comunale.**

A partire dalla lettura degli aspetti paesistico-ambientali, il riequilibrio idrogeologico, le regolazioni microclimatiche e la mitigazione dell'isola di calore, la nuova Rete Ecologica disegna quindi la maglia esistente degli elementi vegetali-naturalistici e li integra attraverso un disegno di progetto che completa la maglia di filari e siepi, valorizza la rete dei fontanili della campagna irrigua di Settimo e riorganizza i margini insediativi, soprattutto nel passaggio da tessuti produttivi a campagna. Inoltre, definisce alla scala comunale **il gradiente urbanizzativo di Settimo classificando il tessuto urbanizzato in tessuti densi, radi e agricoli per l'applicazione delle NBS nel nuovo Piano delle Regole.**

Inoltre, la Variante generale ai fini dell'attuazione e della realizzazione degli interventi necessari per realizzare e costruire la Rete Ecologica introduce l'istituto della **compensazione ecologia-ambientale** declinata in base alle diverse esigenze ***negli ambiti prevalentemente residenziali (zone B3) e produttivi (zone D1, D2)*** del Piano delle Regole (capitolo 5), comportanti consumo di suolo, di cui si rimanda alla specifiche norme.

Si riportano qui di seguito le immagini dei satelliti Sentinel e Landsat che consentono di studiare il rapporto tra unità insediativa, indice vegetativo e temperatura superficiale in modo da indirizzare al meglio le azioni di riduzione della vulnerabilità nelle aree più critiche.

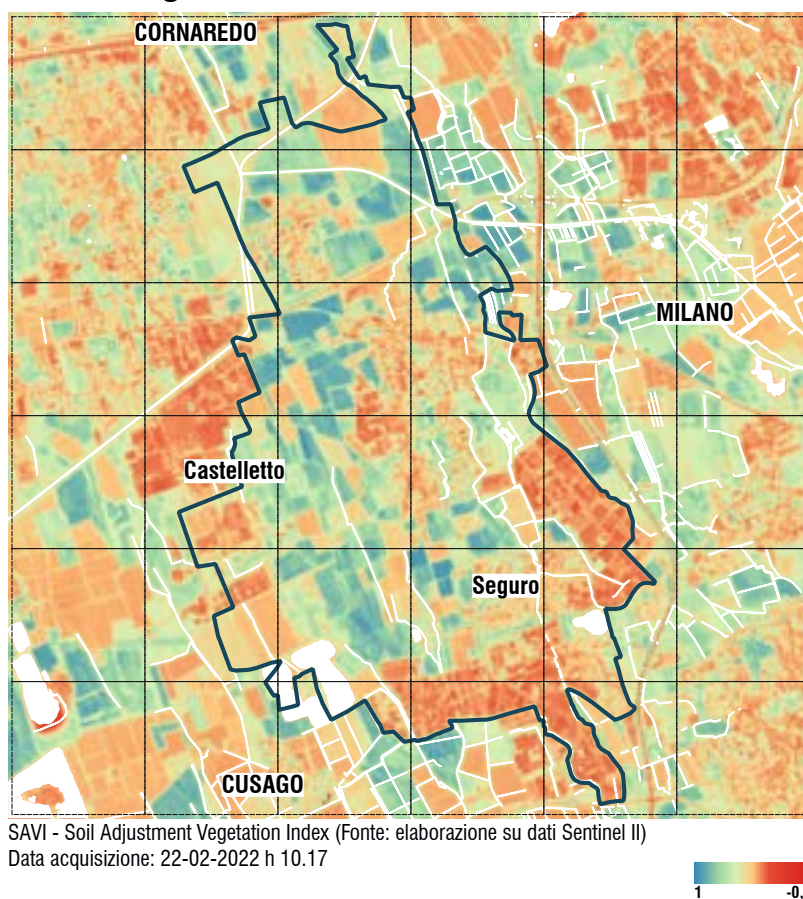
Le prime elaborazioni hanno evidenziato come **le aree produttive siano quelle più critiche**, dove si riscontrano indici vegetativi molto bassi e le temperature più alte.

Tra le azioni suggerite dalle NBS, quelle più efficaci per le aree produttive potrebbero riguardare azioni di depavimentazione di una parte delle superfici “dure”, antropizzate, e la loro piantumazione permetterebbe un abbattimento delle temperature e la possibilità di ricostruire alcune continuità ecologiche.

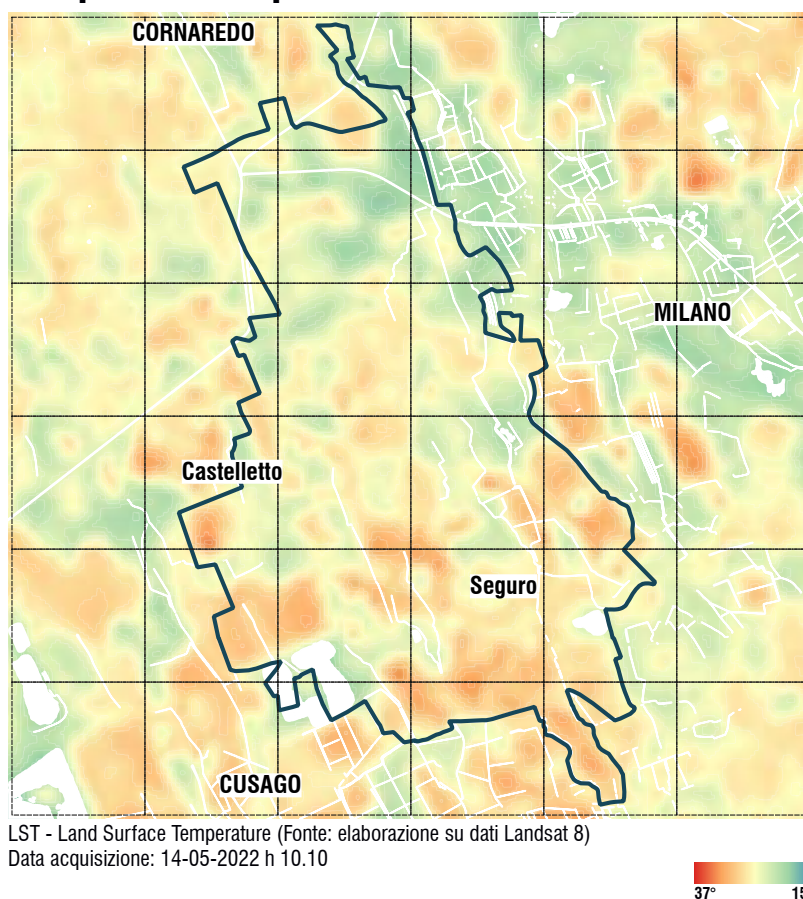
A tal fine, il nuovo Piano dei Servizi individua un “caso pilota” idoneo per l’applicazione di un “Progetto di città pubblica” per la sperimentazione e l’applicazione delle NBS:

- PPS.01 “parcheggio di via C. R. Darwin”.

## Indice vegetativo

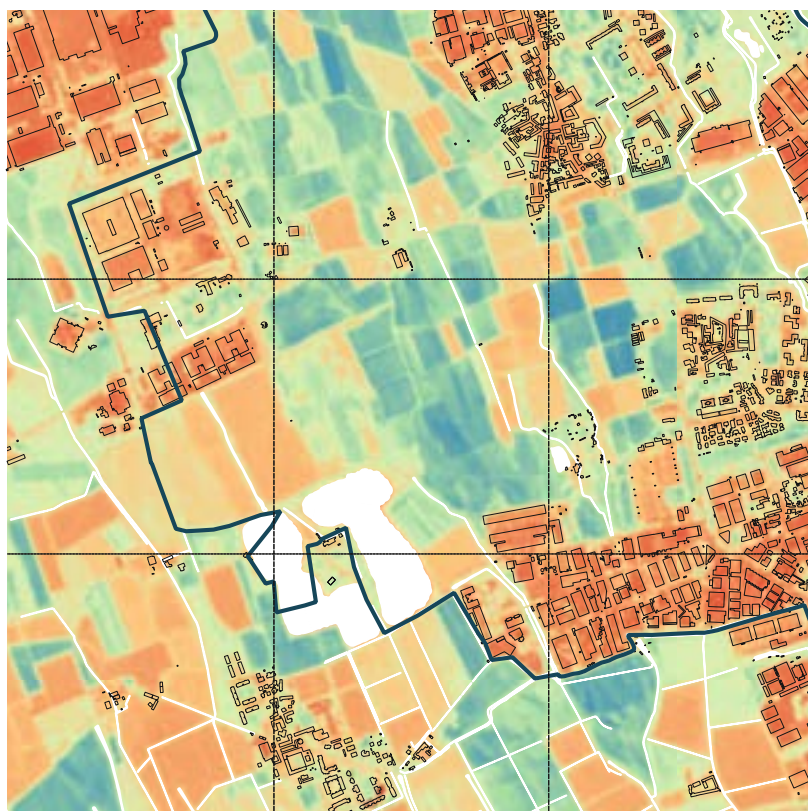


## Temperatura superficiale



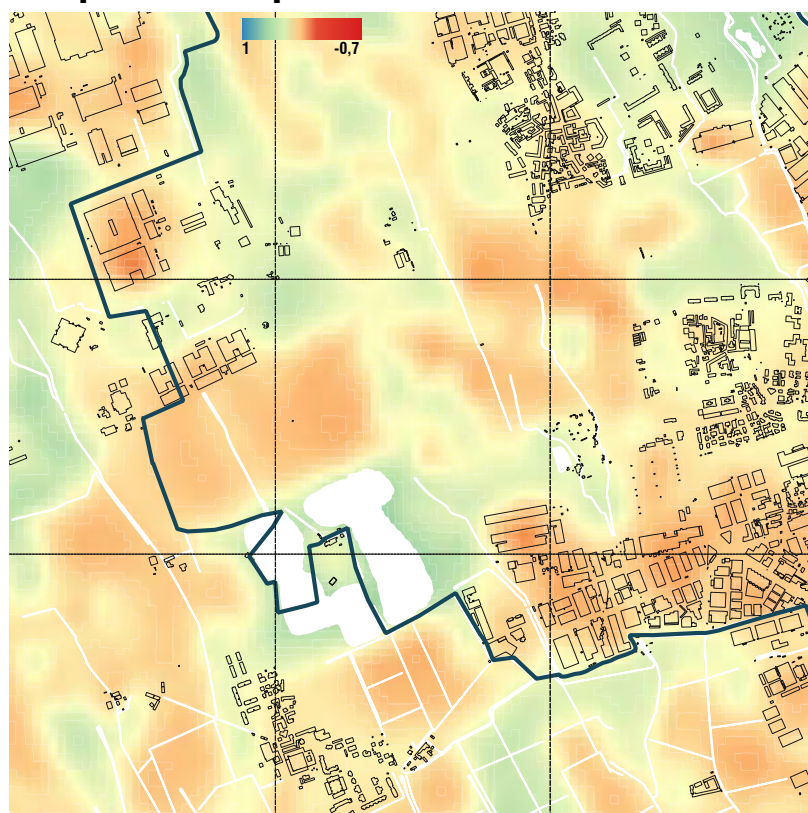


## Indice vegetativo



SAVI - Soil Adjustment Vegetation Index (Fonte: elaborazione su dati Sentinel II)  
Data acquisizione: 22-02-2022 h 10.17

## Temperatura superficiale



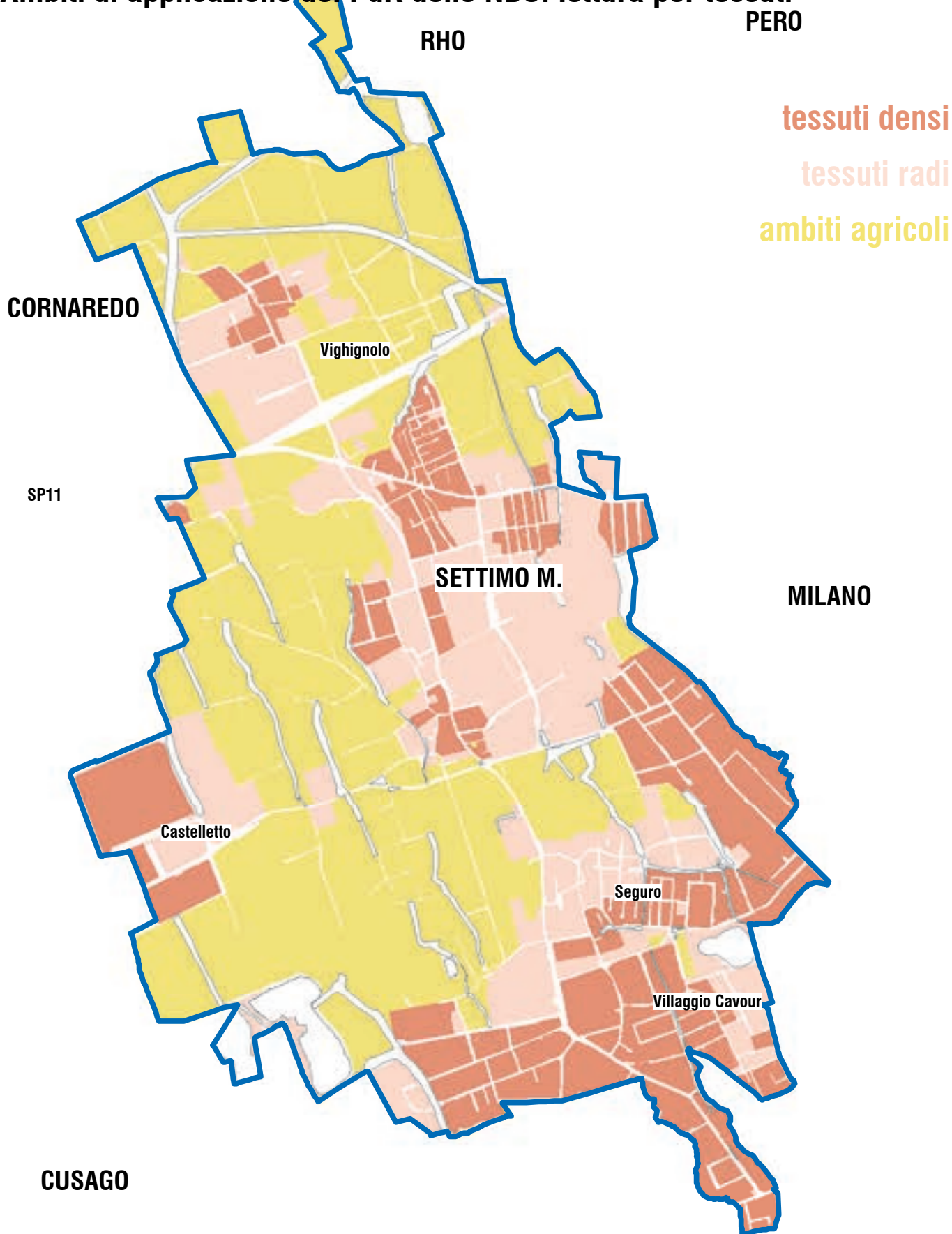
LST - Land Surface Temperature (Fonte: elaborazione su dati Landsat 8)  
Data acquisizione: 14-05-2022 h 10.10





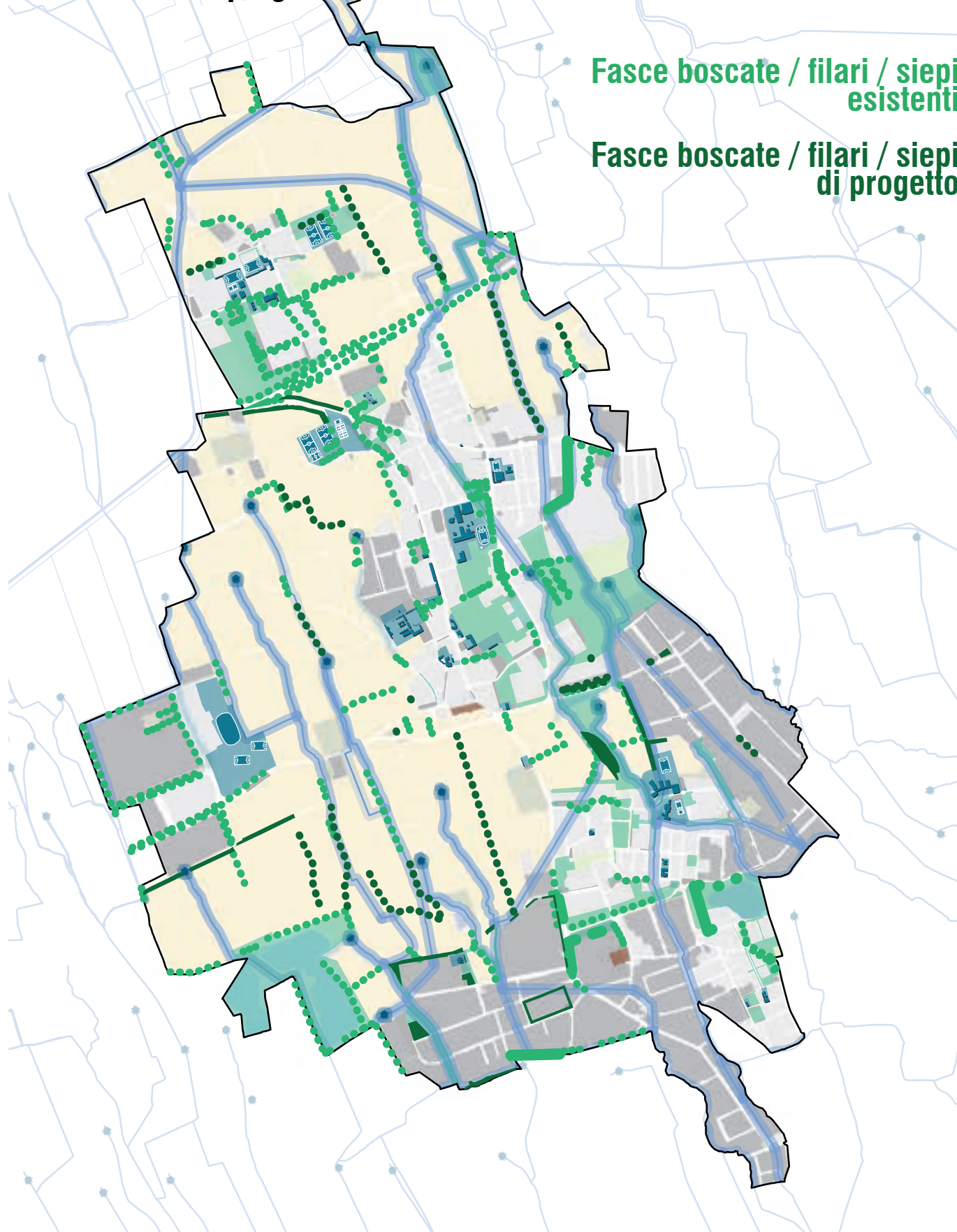
# Una nuova Rete Ecologica Multifunzionale

Ambiti di applicazione del PdR delle NBS: lettura per tessuti



# Una nuova Rete Ecologica Multifunzionale

Ambiti di applicazione del PdS delle NBS: il sistema paesistico ambientale di esistente e di progetto





## 08. La città dei servizi

### 8.1 Il parco della Giretta e il sistema dei servizi pubblici. Risorse, opportunità e criticità per Settimo

Il territorio di Settimo dispone di numerose dotazioni a servizi, soprattutto dal punto di vista degli spazi aperti verdi e delle attrezzature di interesse pubblico e generale.

Per quanto riguarda la prima categoria, Settimo si pone in un contesto paesistico-ambientale molto ricco. Più della metà del comune è infatti formato da spazi aperti che includono aree agricole, fontanili, formazioni ripariali, boschi e parchi caratterizzati da un'alta qualità ambientale; qualità comprovata dall'elevato numero di progetti di carattere paesistico-ambientale sviluppati al suo interno e vicino ai suoi confini che riguardano un sistema di parchi di rilevanza sovracomunale che comprende, oltre al Parco Agricolo Sud di Milano, il Parco delle Cave, Parco di Trenno e il Parco dei 5 Comuni.

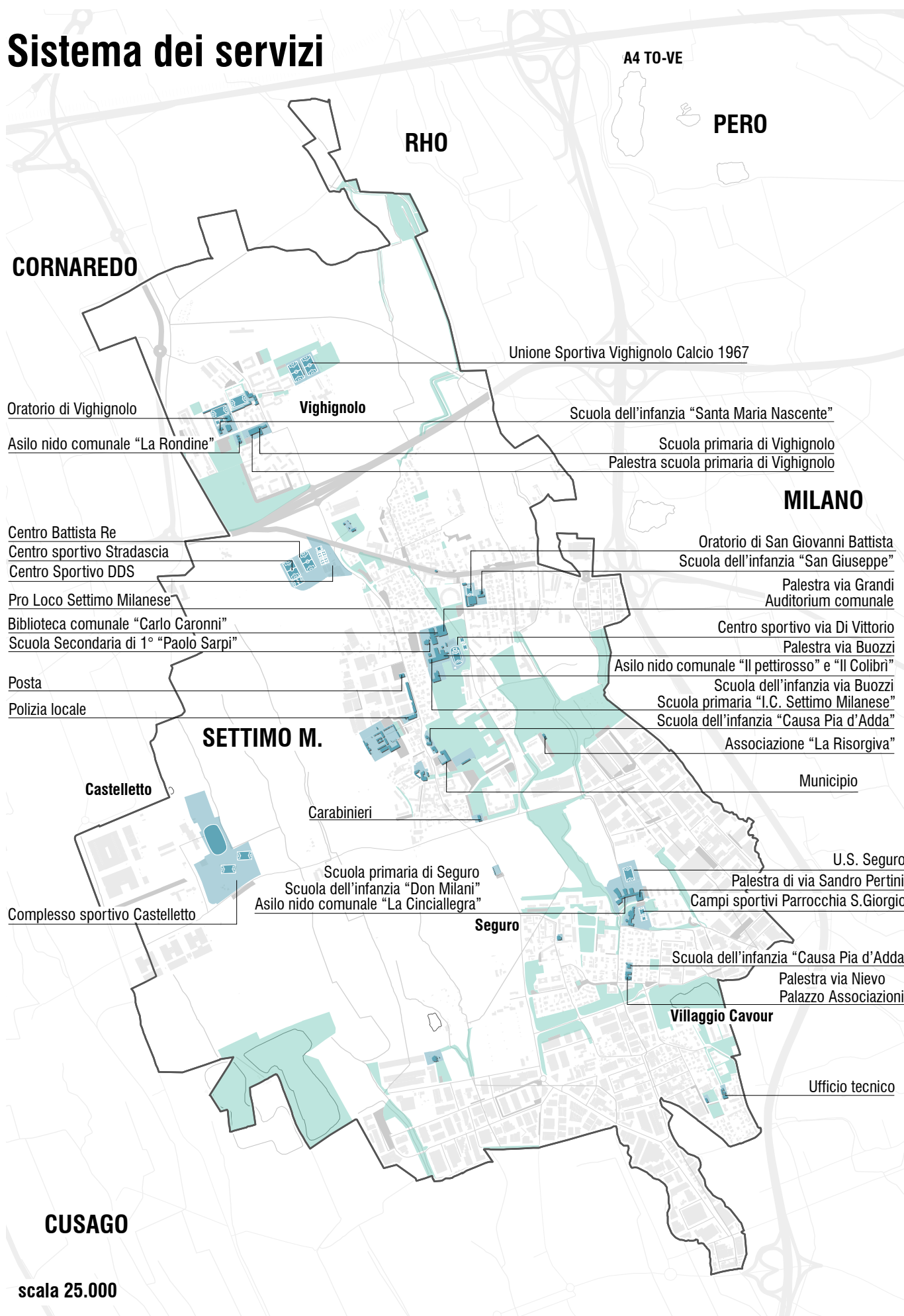
Il cuore verde di Settimo è rappresentato dal Parco pubblico della Giretta, un'area di 22 ettari, caratterizzata da boschi originari, dove la tipologia più diffusa è rappresentata dal prato alberato. Questo spazio è un presidio pubblico naturale, ricco dal punto di vista floristico e faunistico che costituisce una connessione ecologica rilevante con il sistema del verde di cintura ovest di Milano come Boscoincittà e il Parco delle Cave.

Il Bosco della Giretta, tuttavia, è solo una parte di un grande asse pubblico verde e blu che attraversa tutto il comune da Settimo nord fino a Seguro e Villaggio Cavour e ai cui margini sono dislocati numerosi servizi.

Eccetto che per Villaggio Cavour, si nota una distribuzione territoriale abbastanza equa dei servizi nelle frazioni di Seguro e Vighignolo, in particolare servizi legati allo sport e all'istruzione, mentre Settimo centro



# Sistema dei servizi



presenta un maggior numero di servizi e attrezzature di interesse pubblico.

Inoltre, è importante sottolineare che Settimo dispone di un'ampia offerta formativa diffusa su tutto il territorio comunale che comprende quattro asili nido pubblici, sei scuole dell'Infanzia sia pubbliche che private, tre scuole primarie e una scuola secondaria di primo grado. Il plesso scolastico più importante si trova a Settimo centro e comprende l'asilo nido comunale "Il pettirosso" e "Il Colibri", la scuola dell'infanzia via Buozi, la scuola primaria e la scuola secondaria di primo grado "P. Sarpi". Importanti sono anche gli spazi "accessori" legati agli istituti come la biblioteca comunale "Carlo Caronni", l'auditorium comunale "A. Marchesini", la palestra di via Grandi e il Centro sportivo di via Di Vittorio.

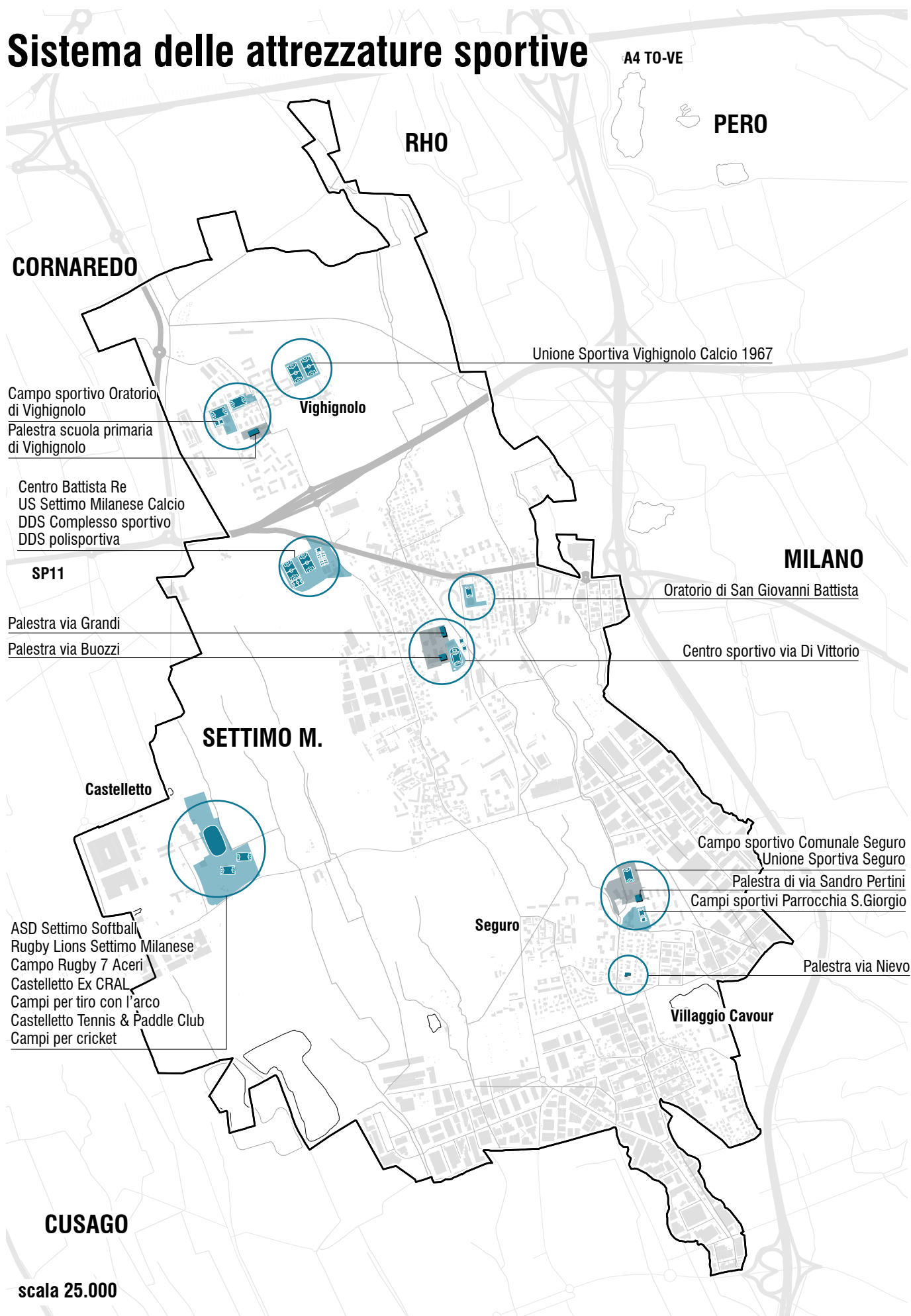
Il sistema dei servizi dedicati allo sport è una grande risorsa per la città che da sempre connotato Settimo come "città dello sport" rispetto alle altre città dell'area metropolitana. Il Comune vanta infatti una vasta gamma di strutture sportive sia pubbliche che private che si distinguono per quantità, qualità e varietà con un bacino d'utenza che supera largamente i confini comunali. Questo perché le numerose strutture e società sportive presenti propongono, oltre alle discipline tradizionali come calcio, atletica, pallavolo e tennis, un'offerta sportiva non facilmente reperibile in altri Comuni come cricket, tiro con l'arco, paddle, softball e pesca sportiva.[www](http://www.settimotorino.it)

Le quattro palestre scolastiche di Settimo, a fianco di quelle private, svolgono un ruolo importante al di fuori degli orari di apertura delle scuole, in quanto sono utilizzate dalle numerose associazioni sportive del territorio. Nel campus scolastico di Settimo sono presenti la palestra di via Buozi, dove operano cinque società sportive che organizzano corsi di basket, karate, ginnastica artistica e krav maga, e la palestra di via Grandi che è dedicata soprattutto alla pallavolo. Nella Palestra di via Matteotti della scuola elementare di Vighignolo, vi operano principalmente la società Visette Volley e la Kobudo Mushin (Karate), mentre la palestra di via Sandro Pertini, all'interno del plesso scolastico di Seguro, è usata da Settimo Basket. Alle palestre scolastiche si aggiunge la palestra di via Nieveo del



*Parco della Giretta*

# Sistema delle attrezzature sportive



Palazzo delle Associazioni in cui vi operano il Shotokan Karate Club e l'ASD TIF – Tutti In Forma.

Tra le strutture pubbliche si annoverano anche due campi da calcio, il primo è annesso alla scuola di Seguro ed è affidato in gestione alla società Unione Sportiva Seguro, e il secondo è il Centro sportivo Stradascia affidato alla US Settimo Milanese Calcio. A questi si aggiunge il campo sportivo con annessa tensostruttura in via Di Vittorio, che ospita anche corsi di pattinaggio artistico a rotelle.

Due sono i principali complessi sportivi privati. Il primo è formato dal Centro Battista Re e il complesso sportivo DDS tra via Stradascia e via della Libertà, e il secondo è nell'area di Castelletto. Quest'ultimo dispone di una diversificata e particolare offerta sportiva che lo rende un vero e proprio hub di diverse associazioni, tra cui ADS Settimo Softball, Rugby Lions, Compagnia Arcieri Cusago ASD e il Kingsgrove Cricket Club.

Non sono da meno le dotazioni sportive degli oratori che, accanto alla funzione aggregativa, dispongono anche di un'offerta di attività sportive che li fa inserire a pieno titolo nell'offerta sportiva locale. Ne è un esempio l'oratorio di Vighignolo che dispone del centro sportivo con palestra UP7 e il campo sportivo gestito dalla società U.S.Calcio Vighignolo. A questi si aggiungono i campi sportivi della Parrocchia S. Giorgio a Seguro e dell'oratorio di San Giovanni Battista a Settimo.

Settimo presenta un tessuto sportivo vivo e di qualità che ha prodotto numerose realtà sportive riconosciute come vere eccellenze, tra cui DDS, Atletica Riccardi Accademy, Visette Volley e il Kingsgrove Cricket Club.

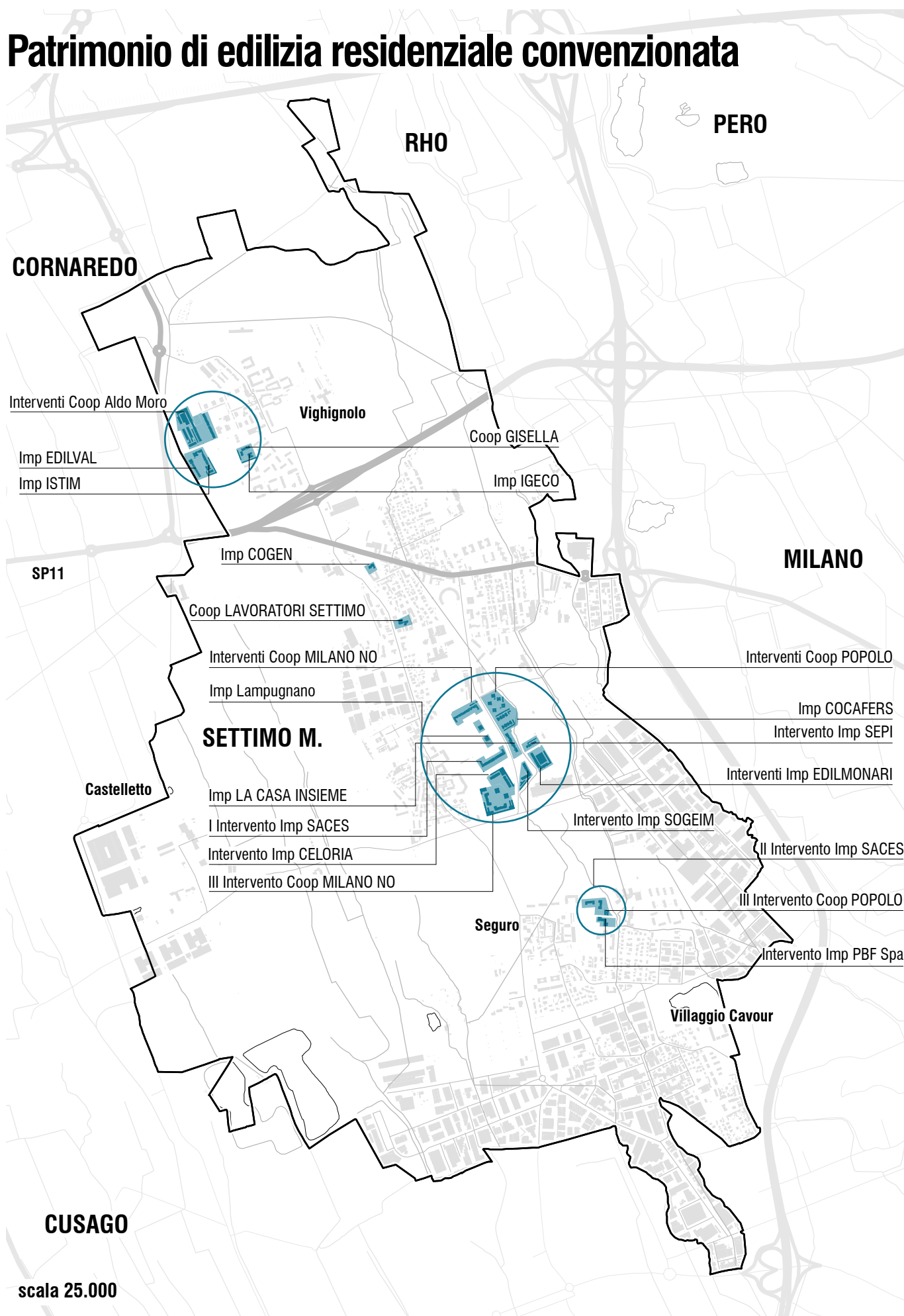
Infine, per quanto riguarda i servizi, Settimo Milanese possiede anche un consistente patrimonio di edilizia residenziale convenzionata che ha garantito un'offerta alla domanda socialmente più debole di abitazioni in proprietà o in affitto, a costo contenuto. Questa è concentrata in tre nuclei: i due più importanti si trovano ad ovest di Vighignolo e nel centro di Settimo, lungo via Di Vittorio, mentre il terzo si trova a Seguro vicino alla Scuola



*Campo da Rugby, Castelletto*



# Patrimonio di edilizia residenziale convenzionata



primaria. Altri interventi puntuali sono distribuiti a nord di Settimo. L'ultima importante risorsa di Settimo è il suo tessuto economico-produttivo molto attivo, coadiuvato dalla vicinanza con Milano, il quale presenta pochissime dismissioni e che si organizza in due grandi placche industriali posizionate principalmente intorno ai quartieri di Seguro (Comparto Industriale Fermi) e di Villaggio Cavour (Comparto Industriale Cavour). Di grande rilievo socioeconomico è l'area "Castelletto" posta ad ovest di Settimo, che negli ultimi anni ha visto l'insediamento di cinque Data Center. La loro presenza potrebbe essere sfruttata per creare esternalità positive per Settimo, attraverso lo sviluppo in chiave tecnologica della città focalizzando il proprio sviluppo urbano sul tema della transizione digitale e realizzando in partenariato attività di formazione per l'innovazione tecnologica in chiave educativa.

Questi tessuti produttivi, però, non presentano una buona dotazione di servizi e attrezzature; in particolare, si nota soprattutto una bassa qualità



*Interventi Coop Aldo Moro, Vighignolo*



*Interventi Coop POPOLO, Settimo*

della rete viaria e la mancanza di elementi vegetali come viali alberati e siepi, fondamentali per regolare il microclima urbano.

Per quanto riguarda la mobilità sostenibile, il Comune presenta un'estesa rete di ciclabili urbane di circa 21,5 km che si compone di un asse principale nord-sud e tre minori da est a ovest che attraversano il territorio, uno all'altezza di Vighignolo, e gli ultimi due a nord e a sud del quartiere di Settimo.

Il Comune di Settimo è inoltre altamente accessibile grazie alla sua posizione al crocevia tra l'autostrada A4 Torino-Venezia e la Tangenziale Ovest di Milano. Altri due assi viari importanti sono la SP 11 R (ex SS11) e la via Novara, ovvero i principali collegamenti con la città di Milano.

Nello scenario di lungo periodo, si evidenziano le proposte di prolungamento della metropolitana di Milano, nello specifico della M5 e della M1. La prima prevede il capolinea con deposito nel quartiere di Settimo, mentre la seconda prevede il prolungamento fino a all'intersezione della tangenziale Ovest a sud del Comune. Se i due progetti dovessero trovare un riscontro reale, Settimo aumenterebbe il proprio grado di accessibilità pubblica e la sua posizione strategica all'interno del territorio metropolitano di Milano.

Se da un lato la compresenza di importanti assi viari garantisce un'alta accessibilità veicolare, dall'altra parte queste generano importanti cesure del territorio che lo rendono meno permeabile.

Un esempio è la Tangenziale Ovest di Milano, che divide verticalmente Settimo dall'area metropolitana di Milano, indebolendo di conseguenza le relazioni territoriali tra queste identità.

A questo si aggiunge il fatto che alcuni nodi di connessione tra Settimo e Milano non risultano risolti, specialmente l'intersezione della Tangenziale Ovest e la Ex SP11 soprattutto dal punto di vista della mobilità ciclabile, in quanto oggi questi nodi non permettono il passaggio sicuro di pedoni e ciclisti.

Altre criticità riguardano anche infrastrutture che non sono ancora state costruite. Il progetto del prolungamento della M5 prevede infatti una fermata a Settimo e la costruzione del deposito in corrispondenza di un'importante rete di paesaggio, che inevitabilmente, se non governato bene dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico e mitigativo dell'opera, diventerebbe un retro paesaggistico per la città.

Un'altra criticità deriva dalle deboli relazioni tra città e campagna a causa dell'assenza di una rete di mobilità lenta a scala territoriale e deboli punti di connessione, che non permette un'adeguata fruizione rurale della campagna periurbana che circonda la città.

Infine, si evidenzia che nel corso delle interviste svolte nel 2017 da KCity, era emerso che molte realtà sportive locali avevano un bisogno diffuso di ampliamento e potenziamento delle dotazioni infrastrutturali a loro destinate. Il deficit di spazi tecnicamente idonei allo svolgimento degli

allenamenti o competizioni, può infatti “bloccare” le possibilità di crescita di categoria/livello di alcune società sportive locali, alcune delle quali sono considerate molto promettenti a livello agonistico.

Infine, per quanto riguarda il tessuto produttivo, questo è caratterizzato da un debole sistema di spazi pubblici e la mancanza di un disegno della sezione stradale che preveda spazi anche per pedoni e ciclisti. Questo rende l'area industriale prevalentemente impermeabile e in cui non si riconosce una chiara gerarchia del sistema della viabilità.



*Edificio industriale abbandonato in Via Gaetano Airaghi*




*Comparto industriale Cavour*




## RISORSE

ELEMENTI NATURALI E ANTROPICI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

### Rete dei corsi d'acqua

 Corsi d'acqua principali

 Fontanili

### Trama principale di organizzazione degli elementi del paesaggio

 Stanze agricole ad elevata naturalità

 Orti

 Filari

 Fasce boscate

 Trama delle vicinali

ELEMENTI ARCHITETTONICI E SPAZI APERTI DI INTERESSE  
STORICO E PAESAGGISTICO

 Nuclei cascinali

### Ambiti di trasformazione


 Cantieri

 Comparto d'eccellenza regionale

ELEMENTI E SPAZI APERTI DEL PAESAGGIO URBANO


### Spazi pubblici diffusi a corona del centro storico

 Attrezzature


 Parchi, giardini e verde urbano


 Parcheggi

### Accessibilità

 Accessibilità a scala metropolitana


 Accessibilità a scala urbana

 Rete ciclabile - esistente

 Rete ciclabile - progetto

 Depositi metropolitana in progetto

## CRITICITA'

 Cesure da infrastruttura

 Deboli collegamenti infrastrutturali


 Deboli collegamenti dello spazio aperto o agricolo

 Cesura asse verde-blu

 Deboli relazioni asse verde-blu


 Rete elettrodotto - detrattore di paesaggio

 Retri

 Padana Superiore (ex SP11)

 Nodi non risolti


 Edifici dismessi


 Aree semi-abbandonate o sottoutilizzate

 AT non attuati

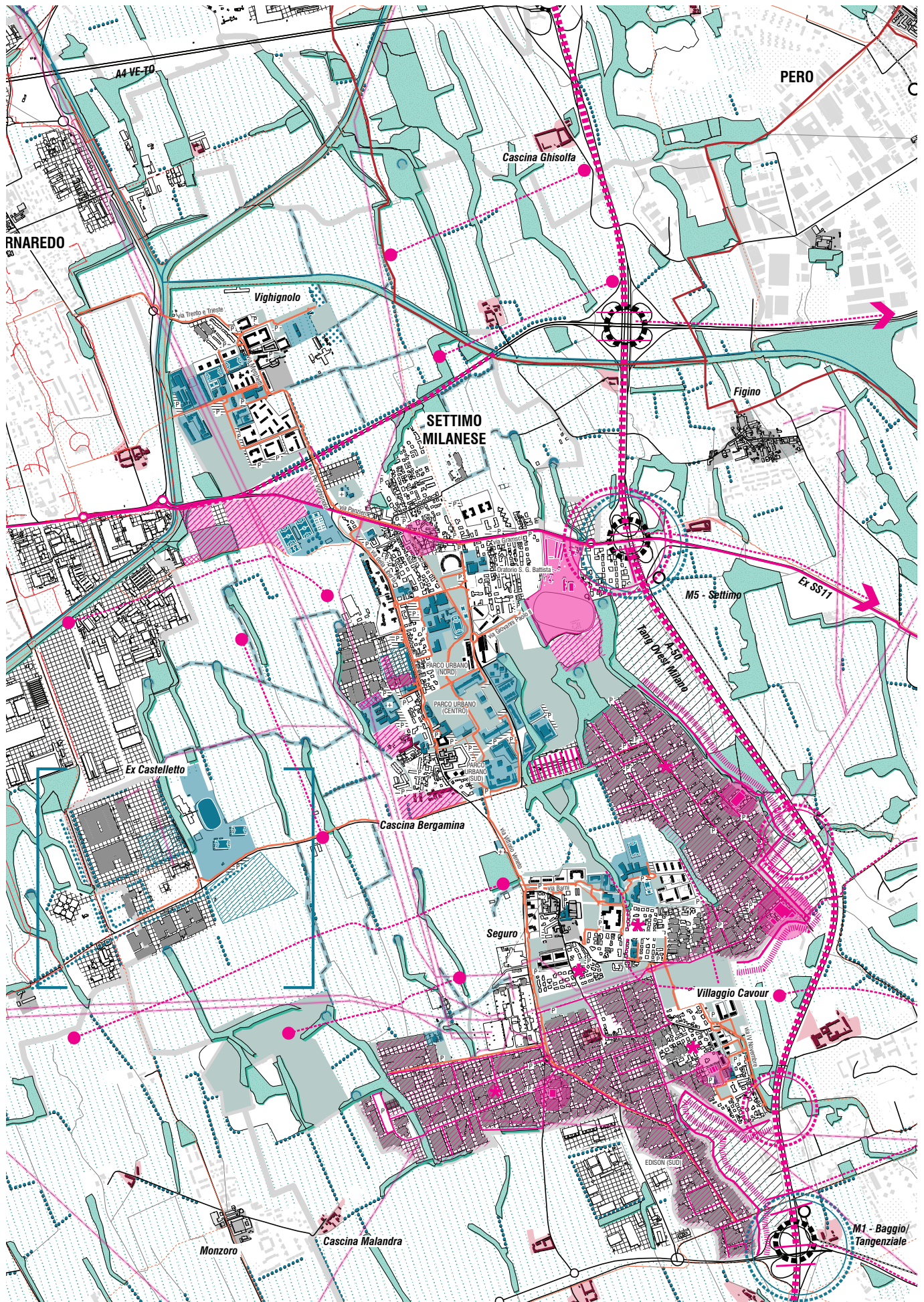
 Debole presenza di servizi di vicinato

 Debole presenza di servizi alle imprese

 Spazi pubblici del tessuto produttivo deboli

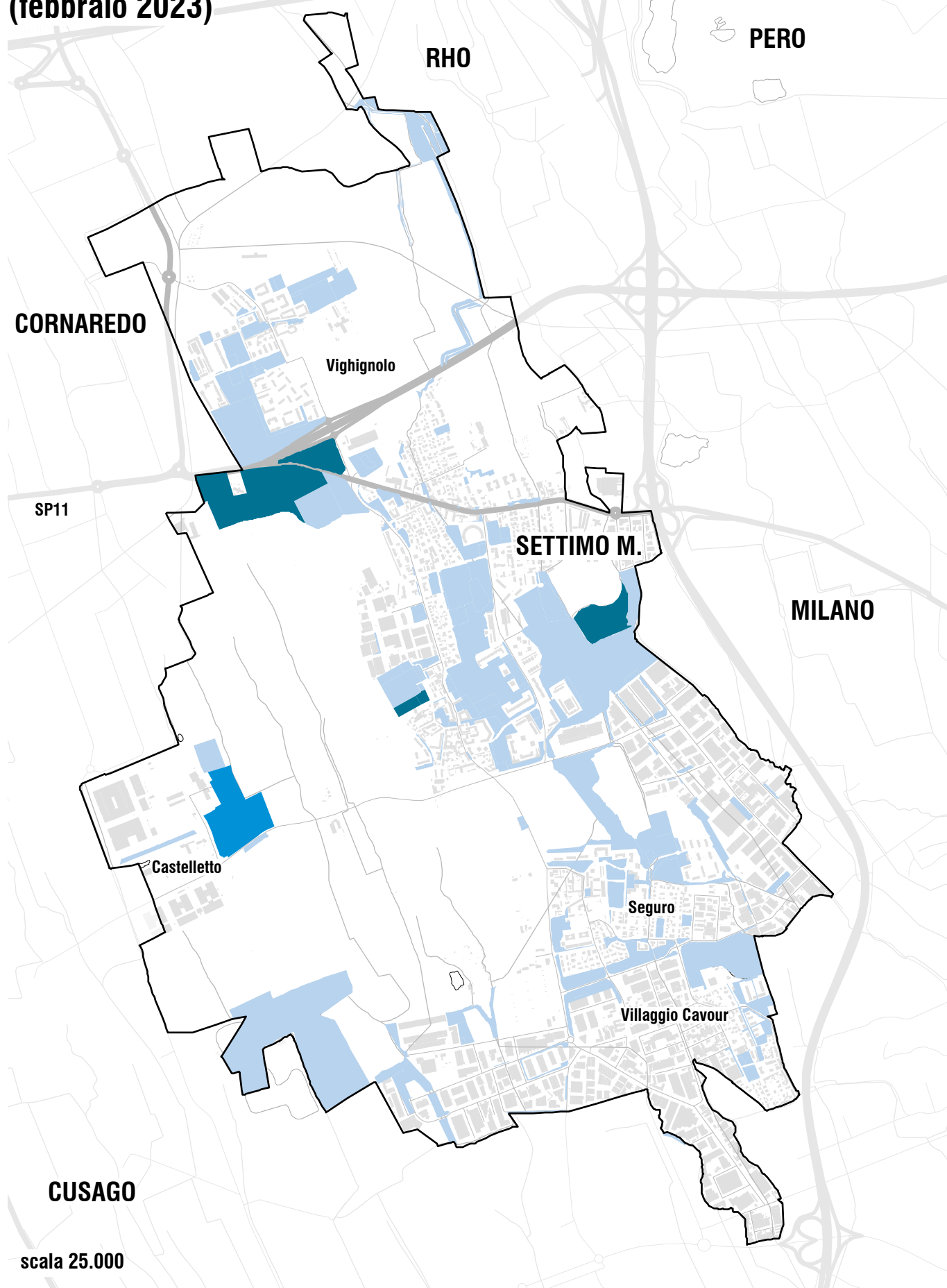
 Aree aperte ad uso improprio

Estratto tavola QC.02b "Invarianti territoriali dell'ambiente paesaggio. Risorse e criticità"





# Stato di attuazione del Piano dei Servizi vigente (febbraio 2023)



**85,30%**  
servizi esistenti

**4,38%**  
servizi in corso di attuazione

**10,32%**  
servizi di progetto

## 8.2 Dotazioni esistenti e stato di attuazione del Piano dei Servizi 2010

Esaminando lo stato di attuazione del Piano dei Servizi del 2010, si evince che le aree a servizio attuate nel comune di Settimo Milanese sono l'85,30% con una superficie pari a 1.551.902,44 mq (155,19 ha).

Rispetto a questo dato, si evince che la dotazione di aree a standard esistenti per ogni abitante equivale a circa 77 mq/ab., un dato di gran lunga superiore al rapporto minimo di legge di 18 mq/ab. (DM 1444/68) e che evidenzia la volontà delle Amministrazioni che si sono susseguite negli anni, di costruire un importante sistema di città pubblica per Settimo.

Più nel dettaglio, il 61,73% dei servizi esistenti è composto da “**Aree a verde**” con una superficie pari a 1.119.451,79 mq (111,94 ha) dove rientrano ad esempio le aree del grande asse pubblico verde e blu che attraversa tutto il territorio del Comune. Le “**Aree miste verde e attrezzature**” rappresentano il 5,84% con un'area pari a 105.846,83 mq (10,58 ha). Queste comprendono i campi sportivi pubblici, ad esempio il Centro sportivo Stradascia, il Campo Sportivo Comunale 'Seguro', campo sportivo in via Di Vittorio, e privati tra i quali il Centro Battista Re e il complesso sportivo “DDS”.

La seconda categoria più diffusa è “**Parcheggi e autorimesse**” i quali rappresentano il 7,83% dei servizi comunali equamente distribuiti su tutto il territorio con una superficie pari a 141.191,13 mq (14,11 ha).

Infine, la terza categoria ricomprende le “**Attrezzature di interesse comunale**” con il 6,90% e una superficie pari a 125.135,04 mq (12,51 ha). Rientrano in questo gruppo diverse categorie di servizi come le strutture religiose quali chiese, oratori e cimiteri, le stazioni dei Carabinieri e della Polizia Locale, i servizi sanitari e postali, gli asili nido comunali, ecc.

L'ultima categoria è rappresentata dalla “**Scuola dell'obbligo e per l'infanzia**” che rappresentano il 3,28% con un'estensione pari a 59.549,67 mq (5,95 ha).

**I servizi di progetto, ereditati e non ancora attuati al 2023, rappresentano invece il 10,32% del Piano dei Servizi** e interessano due categorie principali.

La prima, rappresenta circa il 10,18% delle previsioni, e interessa le “**Aree miste verde e attrezzature**”. Rientrano nei servizi di progetto le aree degli Ambiti A e B, posti lungo la ex SS11, l'Ambito C posta a sud della ex pista dell'ex Trotto.

Infine, le aree del Piano dei Servizi in corso di attuazione corrispondono a circa il 4,38% e si evidenziano tra quelle l'Ambito E del comparto Castelletto.



## 8.3 Strategie per la città pubblica e modifiche per il Piano dei Servizi

Le strategie promosse per la città pubblica sono:

### 1) Articolazione differenziata della categoria “Aree a verde”

Il nuovo Piano dei Servizi, in linea con le strategie del DdP, ridefinisce le diverse tipologie di aree a servizi previste all'interno dei nuovi Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Recupero.

Tali previsioni sono relativamente contenute e limitate essenzialmente a misurate previsioni di strade, percorsi ciclopeditoni, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsioni di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) articolate in: **“Aree verdi attrezzate” e “Aree verdi naturalistiche”**, finalizzate alla costruzione, integrazione e potenziamento del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Settimo e potenziano la Rete Ecologica Comunale.

In particolare, la nuova Rete Ecologica prevede fasce di nuove aree verdi naturalistiche lungo le aste e le teste dei fontanili di Settimo e nuove “infiltrazioni verdi” all'interno del tessuto consolidato della città.

In linea con questo obiettivo, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Settimo e delle nuove normative regionali (LR 31/2014), il PdS prevede quindi tra le azioni prioritarie di città pubblica connesse alle singole trasformazioni, di potenziare la spina verde centrale della città, asse portante della Rete Ecologica Comunale, ammettendo la possibilità di monetizzare le aree a standard interne ai comparti, quando non rappresentate nelle singole schede, al fine di reperire aree per pubblica utilità e riqualificare la rete dei fontanili della campagna di Settimo.

### 2) Nuove misure di compensazione ecologica-ambientale

La Variante generale al PGT prevede l'introduzione di misure di compensazione ecologica-ambientale ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica (REC) del PdS per le seguenti zone omogenee del Piano delle Regole:

**1. Per le Zona B3:** residenziale esistente e di completamento a media densità:

- indice minimo da 0,61 a 0,45 mq/mq
- indice massimo da 0,65 a 0,50 mq/mq
- con indice massimo, intervento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato e applicazione dell'art. 12 del PdS con l'obiettivo di reperire prioritariamente aree a verde naturalistico” ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica Comunale (REC).

**2. Per le zone D1** “prevalentemente produttiva esistente e di completamento” che incrementano l'Ut da 0,8 mq/mq a 1 mq/mq.

**3. Per le zone D2** “produttiva ad alto contenuto tecnologico” che derogano

l'art. 6.4 delle NTA vigenti – dotazione minima pari ad 1/6 della SL.

### **3) Ambiti Funzionali alla Trasformazione (Aft) del nuovo Documento di Piano**

Il Documento di Piano subordina l'attuazione di determinati AT e AR, alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico di **aree esterne ai comparti** identificate come "Ambiti funzionali alle trasformazioni" (AfT), fatte salve eventuali aree risultanti già pubbliche o asservite all'uso pubblico.

Gli AfT interessano superfici con usi prevalentemente di interesse ambientale, nonché aree pubbliche da sottoporre ad interventi di riqualificazione.

Fino al momento dell'approvazione dei piani attuativi, gli interventi all'interno degli AfT connessi sono disciplinati dal PdR e dal PdS.

Nel caso non sia possibile l'acquisizione diretta, l'operatore può costituire una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree in cessione gratuita, così come definita dal relativo articolo del PdS, finalizzata alla contestuale acquisizione dell'area da parte del Comune.

Nel caso in cui negli ambiti AfT siano comprese aree di proprietà pubblica, destinate a servizi di interesse generale, è prevista solo la loro riqualificazione.

La cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli AfT concorre a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l'apposizione del vincolo preordinato all'espropriazione.

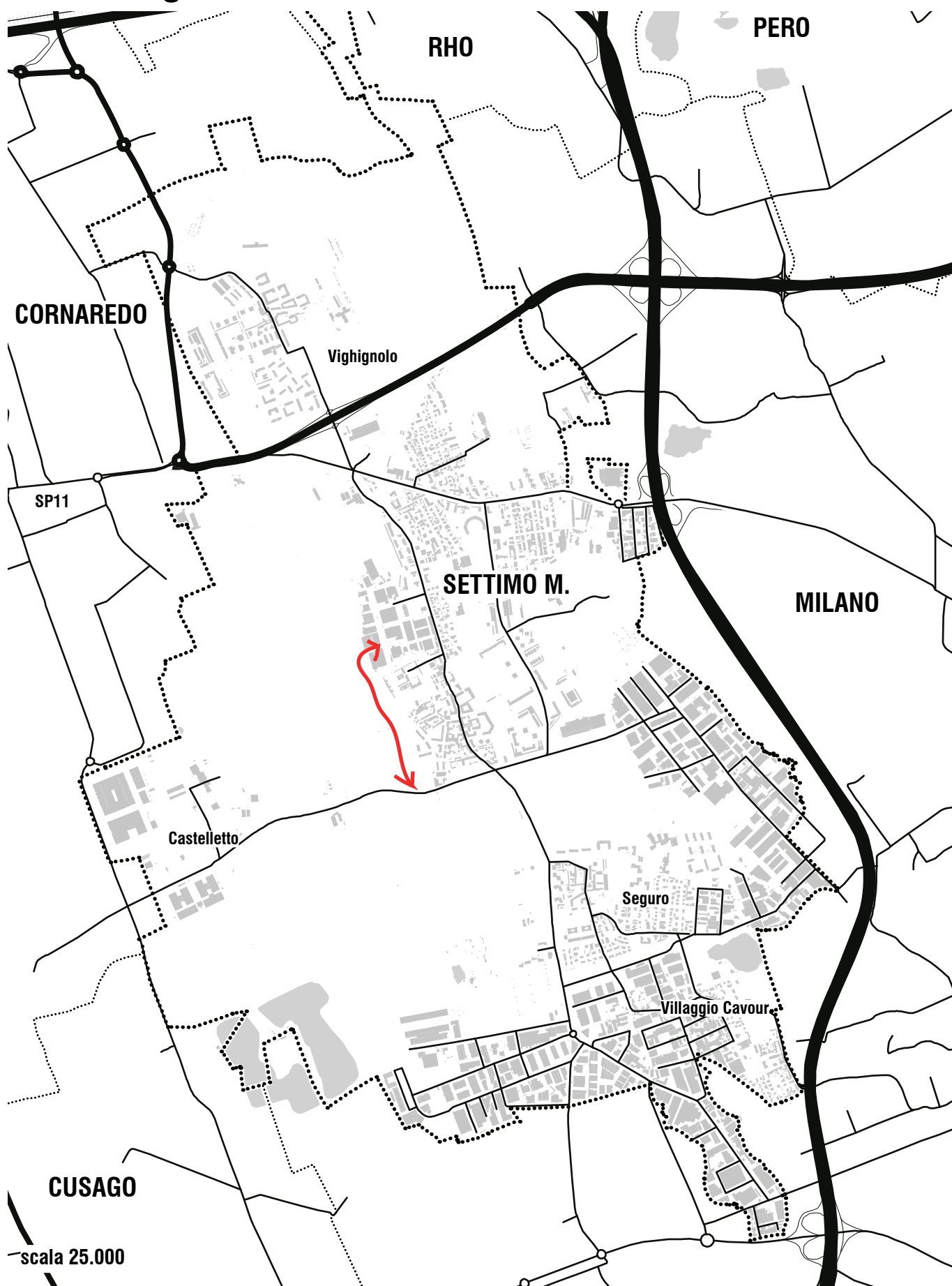
Le opere di urbanizzazione interne agli Aft e soggette a riqualificazione possono essere realizzate a scomputo oneri.

### **4) Potenziamento della rete della mobilità lenta alla scala urbana e territoriale**

Il nuovo Piano dei Servizi riconnette e rimaglie la rete della mobilità lenta esistente, di carattere più urbano, ripensando alla scala territoriale un sistema integrato di percorsi di fruizione della campagna di Settimo.

**5) Riconferma dell'ampliamento di nuove dotazioni sportive** al fine di potenziare la vocazione sportiva del sistema dei servizi della città, il nuovo PGT conferma parte delle previsioni ereditate dal Piano previgente relative all'ampliamento di attrezzature sportive a nord della città, in prossimità degli impianti sportivi del Centro Sportivo Gian Battista Re e della DDS.

## Box 6 | Il sistema della viabilità di Settimo e il progetto della tangenzialina a ovest della città residenziale



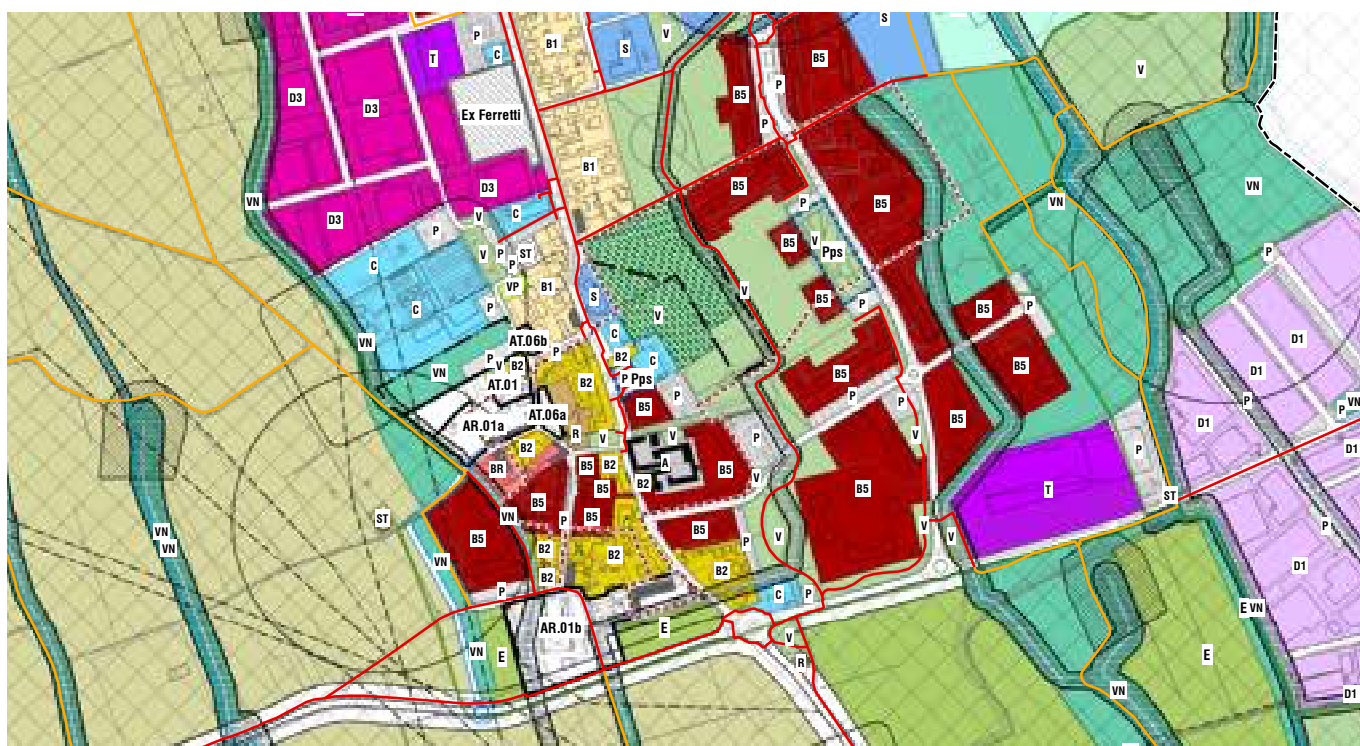
**6) Riconferma di un tratto di nuova viabilità del PGT previgente,** tangente l'urbanizzato, lungo il margine ovest, verso la campagna del Parco Agricolo Sud Milano, al fine di alleggerire il carico di traffico urbano lungo l'asse di attraversamento principale di via D'Adda. Il nuovo tratto di viabilità si pone l'obiettivo di collegare in senso nord-sud, l'asse trasversale di via Reiss Romoli con il comparto produttivo a nord, in via Campaccio. Questo comparto, oggi in sofferenza, è un tessuto produttivo intercluso, retro della città residenziale, e presenta un'accessibilità limitata e non adeguata allo sviluppo e supporto di nuove attività economiche produttive. In quest'ottica, il Piano delle Regole prevede e incentiva per questa parte di città destinazioni produttive il più possibile compatibili con la residenza, senza però dismetterne la destinazione economica principale.

buon inserimento paesaggistico e prevedere fasce "filtro" di mitigazione di nuova naturalità tra la residenza e la campagna.

Si evidenzia, inoltre, che il Documento di Piano, per questo settore urbano, conferma l'Ambito di Trasformazione ereditato dal PGT previgente, ma ne tratteggia un nuovo assetto al fine di conservare e tutelare cascina Rilè, uno degli ultimi nuclei storici, assieme a cascina Bergamina, del patrimonio tradizionale di Settimo e più in generale del paesaggio della campagna lombarda.

Si ricorda infatti che più del 50% dei tessuti prevalentemente residenziali della città sono esito di progettazione unitaria (capitolo 5), attuata in parte in sostituzione dei nuclei di antica formazione della città, determinandone così la quasi totale perdita di un proprio centro storico.

Il tracciato del nuovo collegamento dovrà però tener conto di un



**Estratto. DS.01 "Tavola delle Previsioni di Piano".**



## BOX 7 | Attrezzature religiose

### Premessa

La Legge Regionale 12/2005 all'art. 71 e successivi definisce come attrezzature di interesse comune per servizi religiosi, considerate come opere di urbanizzazione secondaria: a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato; b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa; c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

La medesima legge regionale prescrive che gli edifici di culto e le attrezzature d'interesse comune per servizi religiosi interamente costruiti con i contributi di cui al presente capo non possono essere in ogni caso sottratti alla loro destinazione, che deve risultare con apposita trascrizione nei registri immobiliari, se non siano decorsi almeno vent'anni dall'erogazione del contributo. Tale vincolo di destinazione si estende anche agli edifici di culto e alle altre attrezzature d'interesse comune per servizi religiosi costruiti su aree cedute in diritto di superficie agli enti delle confessioni religiose che ne siano assegnatari, i quali, sono tenuti al rimborso dei contributi e alla restituzione delle aree in caso di mutamento della destinazione d'uso delle attrezzature costruite sulle predette aree.

Nel Piano dei Servizi e nelle relative varianti, le aree che accolgono

attrezzature religiose, o che sono destinate alle attrezzature stesse, sono specificamente individuate, dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate le istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose. Le attrezzature religiose sono computate nella loro misura effettiva nell'ambito della dotazione globale di spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale senza necessità di regolamentazione con atto di asservimento o regolamento d'uso. Qualunque sia la dotazione di attrezzature religiose esistenti, nelle aree in cui siano previsti nuovi insediamenti residenziali, il Piano dei Servizi, e relative varianti, assicura nuove aree per attrezzature religiose, tenendo conto delle esigenze rappresentate dagli enti delle confessioni religiose. Su istanza dell'ente interessato, le nuove aree per attrezzature religiose sono preferibilmente localizzate in continuità con quelle esistenti.

In aggiunta alle predette aree, il Piano dei Servizi e i piani attuativi possono prevedere aree destinate ad accogliere attrezzature religiose d'interesse sovracomunale.

Le aree necessarie per la costruzione delle suddette attrezzature sono specificamente individuate, dimensionate e normate, nell'ambito della pianificazione urbanistica comunale, sulla base delle istanze all'uopo presentate dagli enti istituzionalmente competenti in materia di culto delle confessioni religiose.

Le aree destinate ad accogliere gli edifici di culto e le altre attrezzature per i servizi religiosi, anche d'interesse sovralocale, sono ripartite fra gli enti che ne abbiano

fatto istanza in base alla consistenza ed incidenza sociale delle rispettive confessioni.

Rispetto alle indicazioni della legge regionale, il nuovo Piano dei Servizi non prevede nuove aree libere destinate ad attrezzature religiose.

Si accoglie, invece, la richiesta di eliminare la previsione di area edificabile (zona B3 del PdR) su parte dell'area di proprietà della Chiesa Parrocchiale di San Giovanni Battista, tra via di Vittorio e via Gramsci, e di riassetto tali aree nel Piano dei Servizi come "Attrezzature religiose" esistenti.





AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

Classificazione degli ambiti

esistente

progetto

C | Attrezzature collettive

S | Attrezzature scolastiche

R | Attrezzature religiose

V | Attrezzature sportive e verde pubblico

VN | Verde naturalistico

I | Aree per gli insediamenti produttivi

P | Parcheggi pubblici

Pps.n | Progetti di città pubblica

FZ | Zona di cava cessata di Monzoro  
Attrezzature e impianti di interesse generale  
(PTC del Parco Agricolo Sud di Milano, art. 37)

AP | Attrezzature private di interesse generale

esistente

progetto

Rete dei percorsi ciclopedonali

Rete dei percorsi rurali

Tracciato in permuta, alternativo del tratto terminale della via pubblica Reiss Romoli.  
1. Il simbolo grafico indica un possibile collegamento alternativo della Reiss Romoli in Settimo Milanese alla via Monzoro in Comaredo, comprensivo dell'attuale pista ciclopedonale, da attuarsi previo accordo con la proprietà delle aree necessarie e mediante permuta dell'attuale sedime, non più necessario.  
2. Il tracciato alternativo viene attuato senza costi aggiuntivi a carico dell'amministrazione comunale e senza incremento o riduzione degli attuali diritti volumetrici (Accoglimento osservazione n. 30)

AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

Ambiti di Trasformazione

AT | Ambiti di Trasformazione

AR | Ambiti di Recupero

Ambiti di trasformazione in corso di attuazione

Alt | Ambiti funzionali alla trasformazione

Nuove strade di PGT

AMBITI DI TUTELA E VINCOLO

Perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con d.g.r. 3 agosto 2000 n. 7/818

Vincoli amministrativi

Limiti di inedificabilità da infrastrutture e attrezzature (strade, cimieri)

Vincoli di polizia idraulica

Zona di rispetto dei pozzi

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Area di rispetto delle teste dei fontanili (art. 55 delle NGA del PTM CM di Milano)

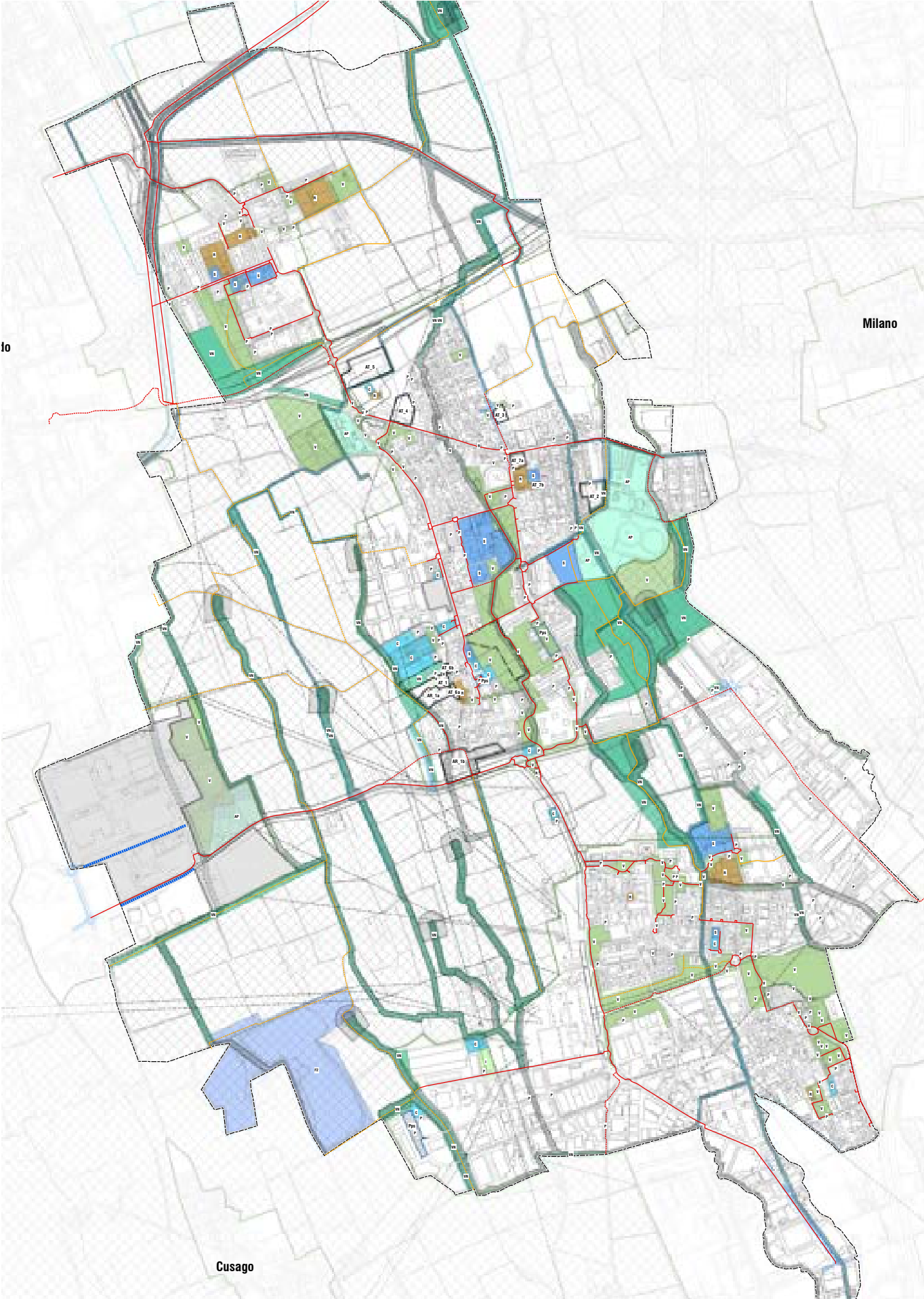
Reticolo Idrico Principale (RiP)

Reticolo Idrico della Bonifica (RiB)

Reticolo Idrico Minore (RiM)

Reticolo Idrico Minore (RiM) intubato

Confine comunale







# **TERZA PARTE**

## **Progettare Settimo**



# 9. Il PGT 2010 e varianti: cantieri, attese e offerta residua

## 9.1 Meccanismi e esiti del PGT vigente

Il Comune di Settimo dispone di un Piano di Governo del Territorio approvato con DCC n. 80 del 03/12/2009 e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL il 05/05/2010 e successive varianti e rettifiche. L'indagine approfondisce lo stato d'attuazione della pianificazione urbanistica e attuativa del Piano di Governo del Territorio vigente 2010, classificando le trasformazioni del Documento di Piano e le previsioni di nuove dotazioni del Piano dei Servizi in: previsioni attuate, previsioni in corso di attuazione (con convenzioni in essere) e previsioni non attuate.

Il PGT 2010 è dunque un Piano che appartiene alla prima stagione di piani di governo del territorio (ai sensi della LR 12/2005), un piano redatto post crisi economica del 2008 e in cui si delineavano già alcuni principi legati al contenimento del consumo di suolo e al recupero di aree dismesse e/o sottoutilizzate come le previsioni dell'ex Ferretti o dell'ex Italtel. Rispetto a questi temi, il vecchio Documento di Piano prevedeva una crescita di circa l'11% per Settimo nel decennio successivo e stimava una capacità insediativa teorica di circa 2.000 abitanti.

Inoltre, le Varianti puntuali più importanti intercorse negli anni hanno riguardato:

-  **Variante al Piano di Governo del Territorio - PII di riqualificazione del comparto produttivo di Via Reiss Romoli (2016).** Variante fondamentale per le aree produttive di Settimo che ha introdotto il tema delle aree produttive e tecnologiche di qualità connotando così l'ex comparto Italtel come un nuovo importante distretto di "Data Center" della città metropolitana di Milano.

-  **Variante al Piano di Governo del Territorio - PII "Settimo Borgo" di**



riqualificazione in residenziale di parziale comparto produttivo ex Ferretti di via Libertà (2019).

Le analisi dei paragrafi seguenti, oltre ad analizzarne lo stato di attuazione, tematizzeranno le previsioni di Piano secondo due categorie fondamentali del PTR per la redazione della Carta del Consumo di Suolo (capitolo 10): “superficie urbanizzata” e “superficie urbanizzabile”.

La “**superficie urbanizzata**” considera i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione sommando le parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif. art. 2 LR 31/2014).

La “**superficie urbanizzabile**” si riferisce ai terreni interessati da previsioni pubbliche o private dei PGT vigenti (rif. art. 2 LR 31/2014).

Rispetto a questo quadro, il presente capitolo valuta lo stato di attuazione del Documento di Piano al 2014 ai fini del calcolo della **soglia minima di riduzione del consumo di suolo** (capitolo 10) e del **residuo di Piano oggi** per un’attenta valutazione e definizione del nuovo progetto di sviluppo per la Settimo di domani.

## 9.2 Stato di attuazione del PGT e residuo di Piano

Il paragrafo si pone l'obiettivo di illustrare lo stato di attuazione del Documento di Piano vigente, secondo un'articolazione delle previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione: previsioni attuate (concluse), previsioni in corso di attuazione (con convenzioni in essere) e previsioni non attuate, secondo due soglie temporali.

**La prima soglia temporale** è relativa allo stato di attuazione del Documento di Piano al **2014** ai fini della determinazione della soglia minima di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 (capitolo 10) e secondo i criteri stabiliti dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, prima dal PTR e successivamente dal PTM vigente (art. 18 delle NdA).

**La seconda soglia attualizza lo stato di attuazione ad oggi - gennaio 2023**

- al fine di fare una valutazione integrata che tenga conto delle prescrizioni degli strumenti sovraordinati, delle previsioni pregresse attualizzate al 2023 (circa 9 anni dopo l'entrata in vigore della LR 31/2014), stimando un residuo di Piano effettivo, e delle esigenze di sviluppo perseguite dal nuovo progetto di Piano.

Il PGT 2010 ha destinato circa 808.964,64 mq (80,90 ha) di superficie territoriale (St) ad Ambiti di Trasformazione.

Da una stima dello stato di attuazione degli Ambiti di Trasformazione al 2014 (appena 4 anni dopo l'entrata in vigore del PGT vigente e quindi una soglia temporale "relativamente breve" in un processo urbanistico), emerge che solo lo **0,75% delle previsioni si sono attuate** (ca. 6.049 mq/0,6 ha di St), il **7,58%** degli Ambiti risultava **in corso di attuazione** (ca. 61.281 mq /0,6 ha di St) e il restante **91,68%** delle previsioni **non si sono attuate** (ca. 741.634 mq/74,16 ha di St).

Rispetto a questi dati, si evidenzia che più della metà delle previsioni, circa il **55,04%** (ca. 445.294 mq di St) aveva una destinazione prevalentemente **produttiva**, in gran parte coincidenti con l'Ambito 7 – Ex Italtel.

Il **10,50%** (ca. 84.607 mq di St) delle previsioni avevano una destinazione prevalentemente residenziale e il **34,50%** una destinazione a **servizi** (ca. 279.063 mq di St).

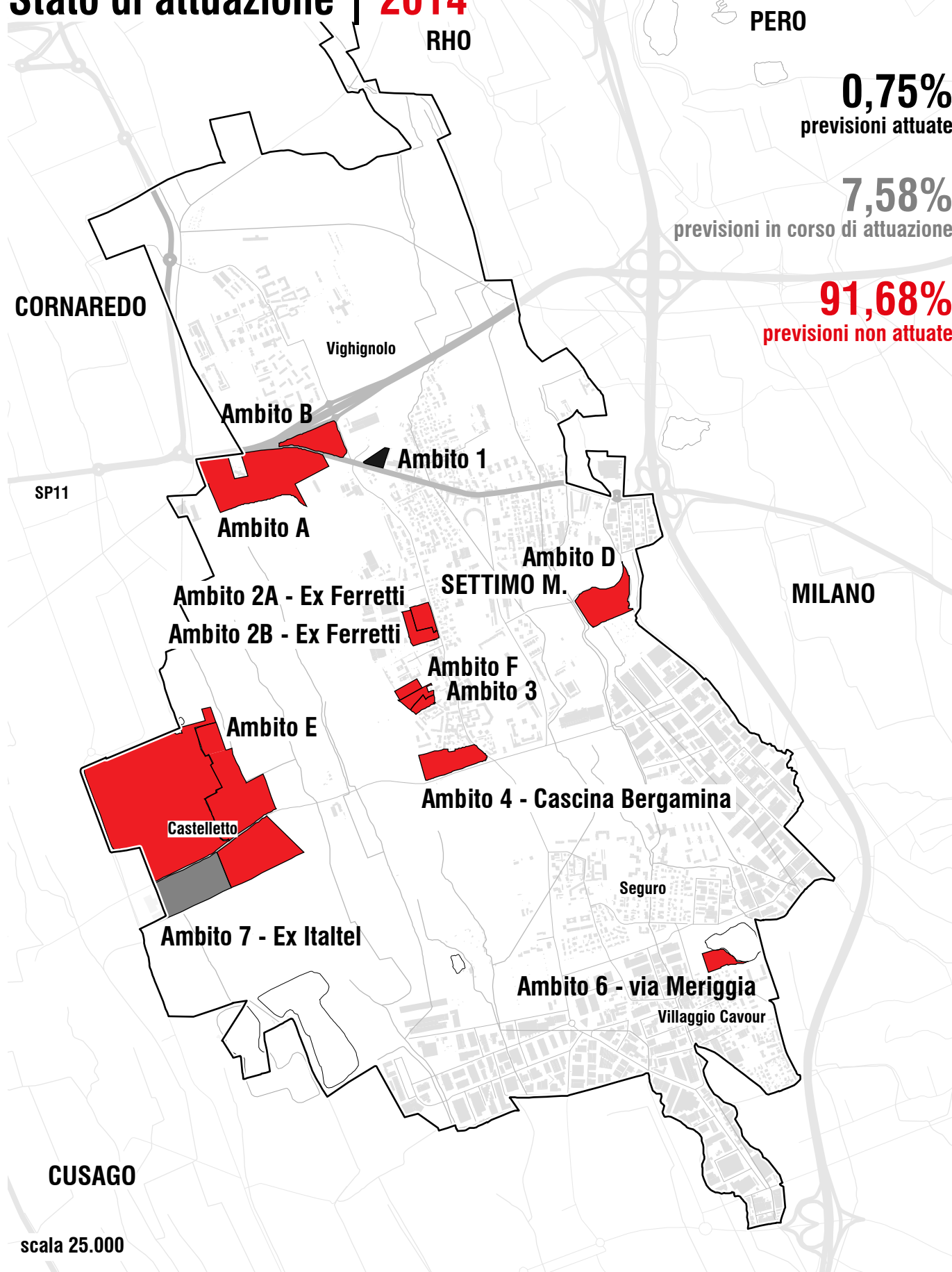
Confrontando lo stato di attuazione del Documento di Piano del 2014 con lo stato di attuazione oggi (gennaio 2023) si evince **un graduale aumento sia delle previsioni attuate che di quelle in corso di attuazione.**

Nel dettaglio, le **previsioni attuate** sono passate dallo 0,75% del 2014 al **10,12% nel 2023** (81.896 mq di St) e le **previsioni in corso di attuazione** passano dal 7,58% del 2014 al **60,07% nel 2023** (485.979 mq di St).

Le **previsioni non attuate** che nel 2014 rappresentavano la quasi totalità al 91,68%, **oggi rappresentano un potenziale residuo di Piano pari a circa il 29,80%** (241.089,09 mq/ 24,11 ha) con una destinazione prevalentemente

# PGT 2010 | DdP. Ambiti di Trasformazione |

## Stato di attuazione | 2014



residenziale (6,92%) e a servizi (22,89%).

Invece, le previsioni prevalentemente produttive, relative all'Ambito di Trasformazione n. 7 "ex Italtel", si sono concluse per il 7,58% (ca. 61.281 mq - sub comparto Data 4) mentre sono oggi in corso di attuazione per circa il 47,47% delle previsioni (ca. 384.012 mq - sub comparti 7a e 7b).

In sintesi, l'unico comparto residenziale concluso del PGT 2010 è l'ex AT.01 di via Panzeri e solo una parte dell'ex Ferretti (AT.02a) risulta oggi in corso di attuazione.

**Dall'analisi emerge la grande difficoltà di attuazione delle previsioni legate alle trasformazioni prevalentemente residenziali e a servizi in questi 13 anni di PGT**, difficoltà tipica di una fase storica di "contrazione" economica (fase post crisi 2008) e demografica, in cui la contrazione si deve interpretare anche con una riduzione di aree edificabili "in espansione su suoli vergini" perchè sono una risorsa "scarsa", un bene non riproducibile e quindi da tutelare.

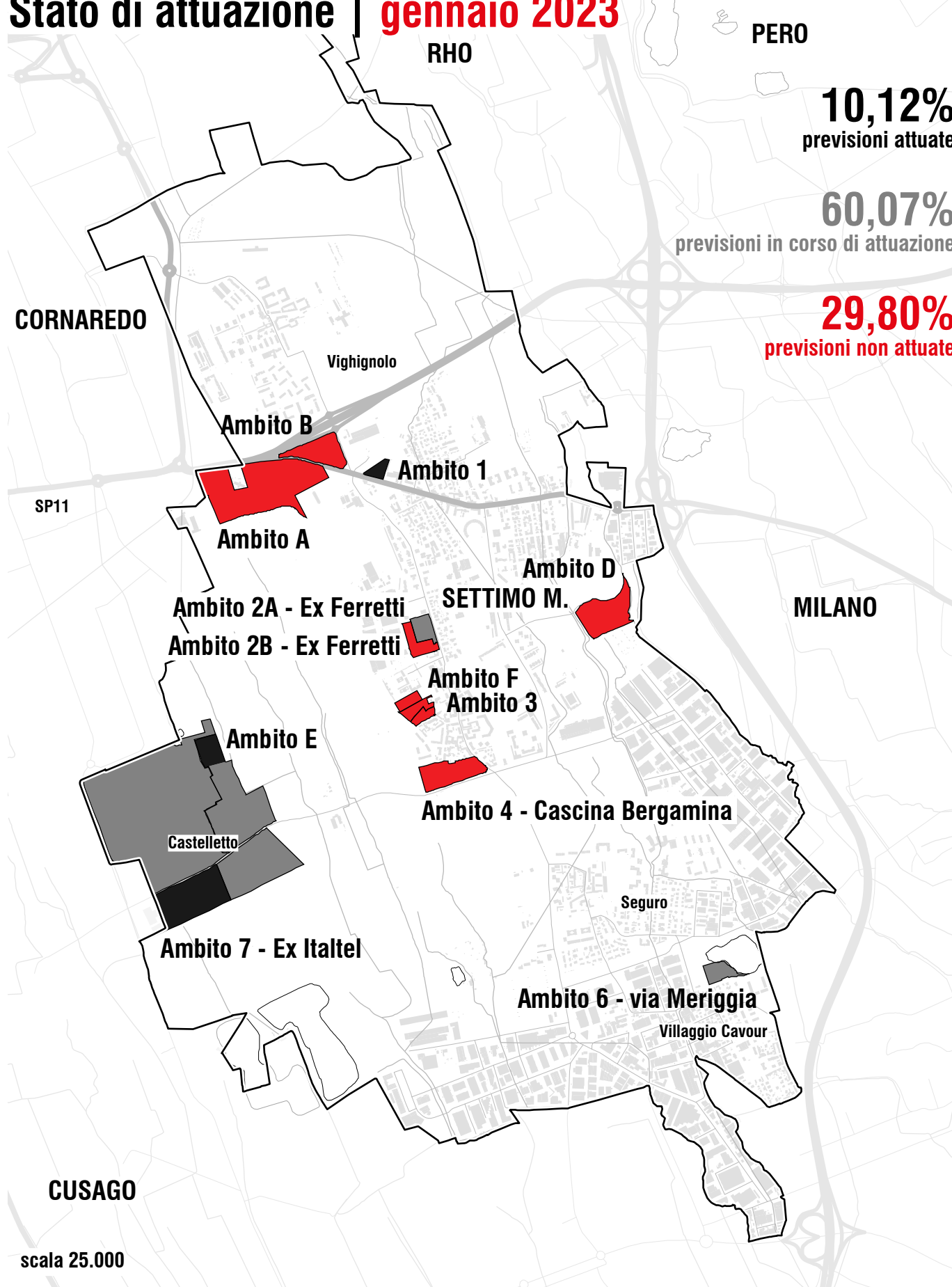
In quest'ottica, il nuovo PGT dovrà incentivare il recupero di aree già urbanizzate e prevedere una crescita in linea con un andamento demografico costante (capitolo 2).

**Si ricorda che nel decennio Settimo registra una variazione demografica complessiva del 2,6%, pari a 510 nuovi abitanti**, che in termini di incremento annuo mostra come l'andamento demografico dopo una crescita progressiva tra il 2011 e il 2014 e un calo repentino nel 2015 (-1,67% della popolazione residente), riesce a mantenere un andamento tendenzialmente stabile.

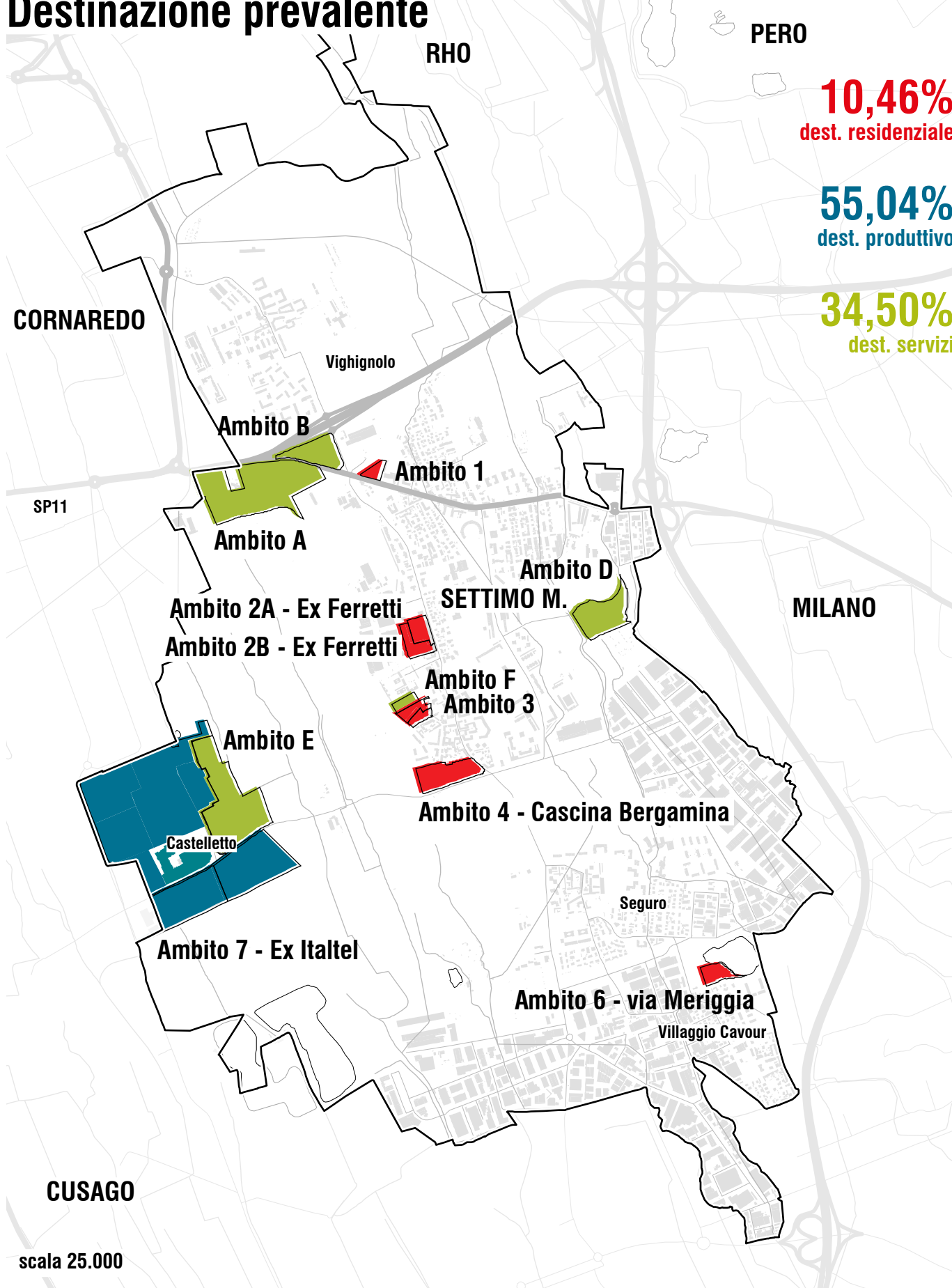
Dunque, **il dimensionamento e la stima dei nuovi abitanti teorici della nuova Variante Generale 2023** (capitolo 12) dovranno tenere conto sia del residuo di Piano in termini di previsioni pregresse e Bilancio Ecologico del Suolo zero (capitolo 10) che dell'andamento demografico di Settimo di questi ultimi anni.



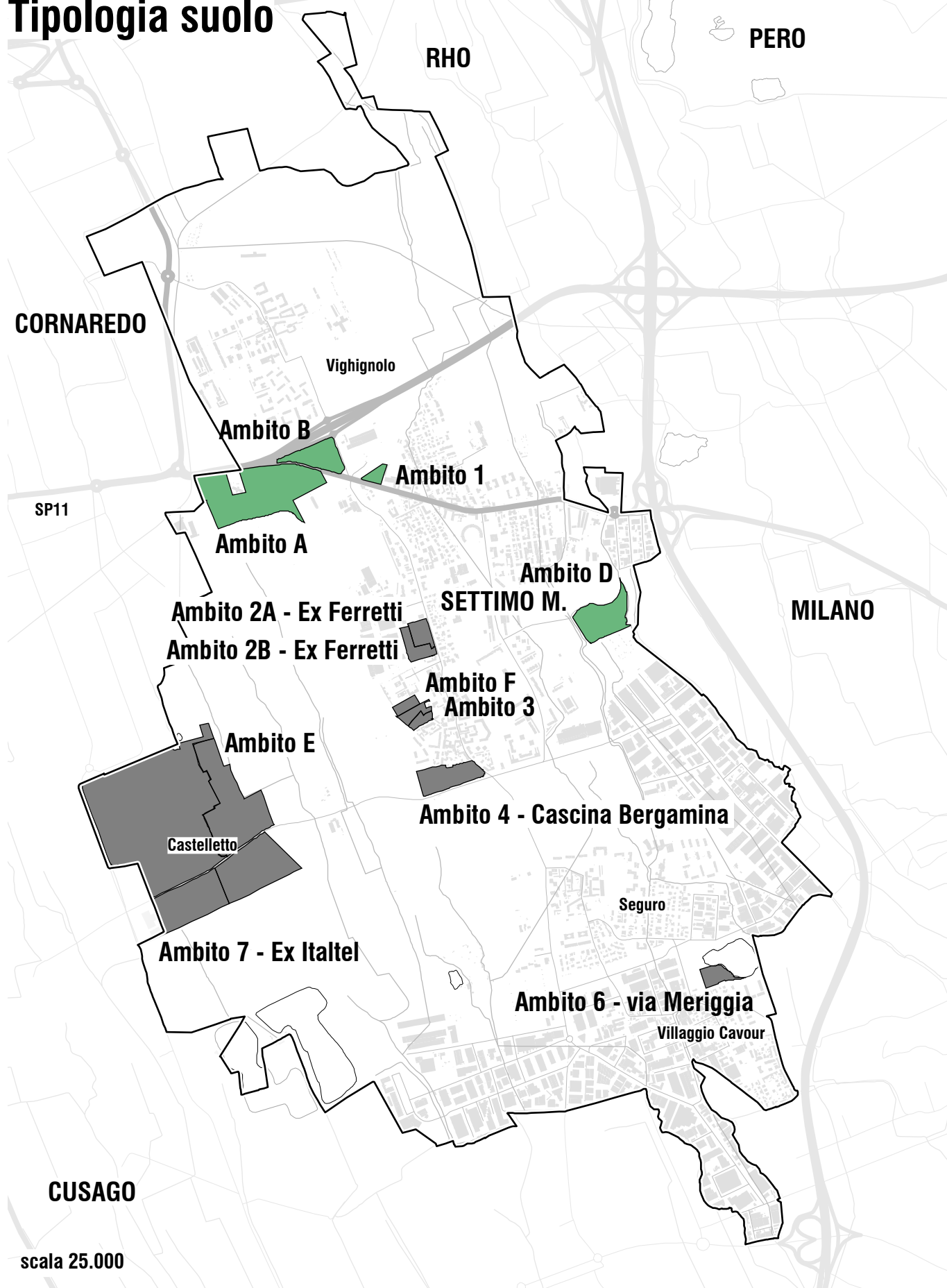
# PGT 2010 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Stato di attuazione | **gennaio 2023**



# PGT 2010 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Destinazione prevalente



# PGT 2010 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Tipologia suolo



**77,10%**

AT che ricadono su suolo urbanizzato

di cui

**il 69,5% delle previsioni sono attuate e in corso di attuazione**

**22,90%**

AT che ricadono su suolo libero

di cui

**il Residuo di Piano al 2014 è pari a circa il 22,15% (179.170 mq / 17,92 ha) delle previsioni**

## 9.3 Superfici urbanizzate e urbanizzabili del PGT 2010

Rispetto a questi dati, al fine di determinare il suolo urbanizzabile ereditato dal precedente strumento urbanistico per istituire la “Carta del consumo di suolo” (cfr. ALLEGATO. Carta consumo di Suolo. Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14. Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo) si è preceduto ad analizzare gli Ambiti di Trasformazione del DdP vigente secondo una **lettura integrata tra stato di attuazione al 2014 e classificazioni contenute nel progetto di integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della LR 31/2014.**

È opportuno sottolineare che un Ambito di Trasformazione si considera “su suolo libero”, secondo la definizione del PTR, quando più del 50% della propria St ricade su aree “urbanizzabili” libere da edificazioni. Nella pagina seguente si illustrano più nel dettaglio le superfici urbanizzate e quelle “urbanizzabili” degli AT vigenti.

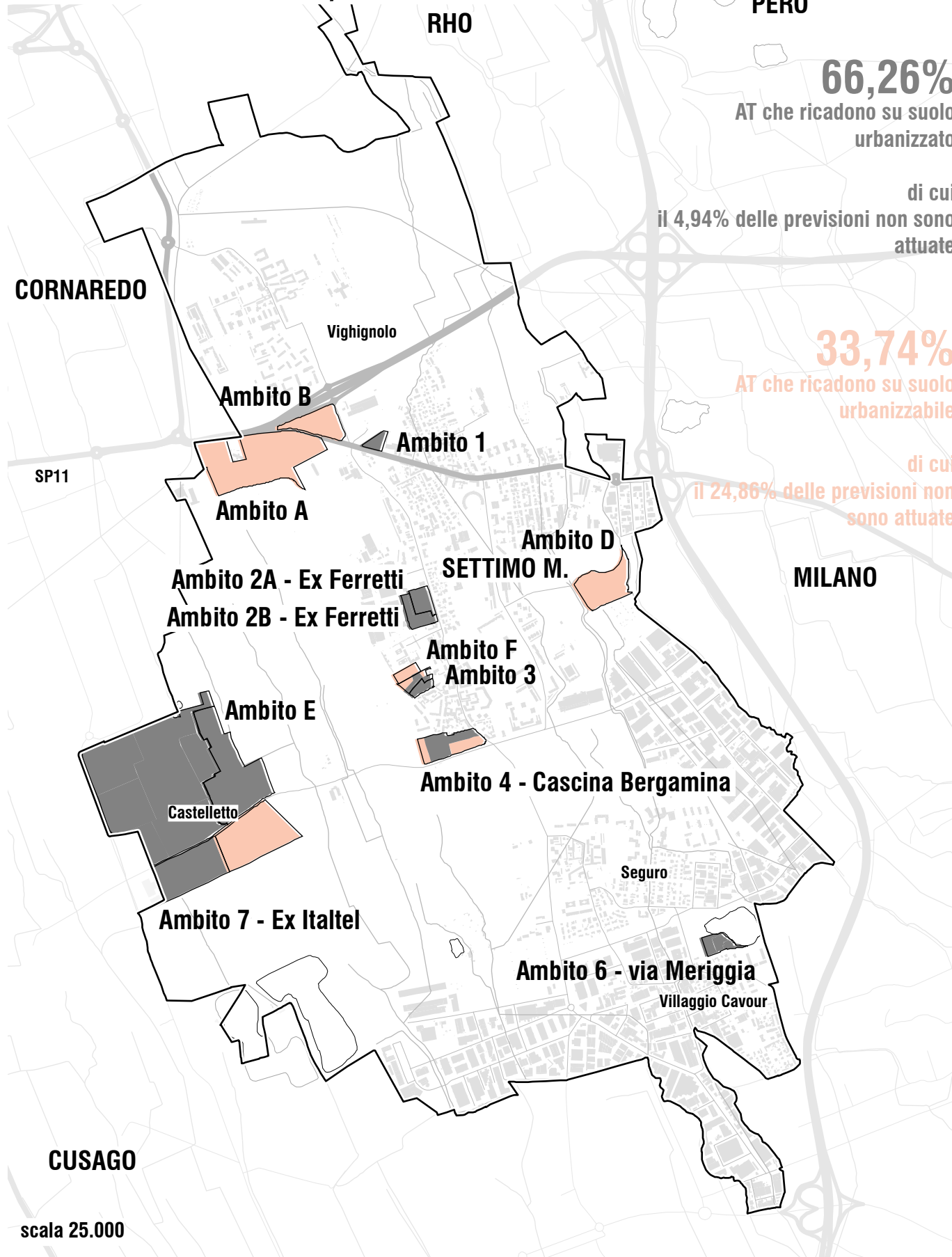
Dalle analisi, emerge che circa il **77,10% delle previsioni edificatorie al 2014 ricadono su suolo urbanizzato** (ca. 624.028 mq di St), di cui il 69,5% delle previsioni sono attuate e in corso di attuazione e solo il 7,6% delle previsioni risultano non attuate (ca. 61.512 mq di St).

**Il 22,90% degli Ambiti di Trasformazione (ca. 185.219 mq di St) ricadono invece su suolo libero e circa il 22,15% (ca. 179.170 mq di St) di essi al 2014 non sono state attuate.**

**Dunque, la superficie libera residua al 2014 corrisponde a circa 179.170 mq (17,92 ha).**

Come si evince dal capitolo successivo (capitolo 10), questo dato sarà fondamentale per determinare la soglia minima di riduzione di consumo di suolo e quindi determinare il residuo di Piano da riconfermare nella nuova Variante Generale.

# PGT 2010 | DdP. Ambiti di Trasformazione | Suolo urbanizzato / urbanizzabile





# 10. Determinazione del consumo di suolo

## 10.1 Criteri per l'attuazione della soglia regionale di riduzione di consumo di suolo

### **Soglia di riduzione del consumo di suolo regionale**

Il presente capitolo, assieme al capitolo precedente (capitolo 9), rappresentano l'apparato descrittivo e rappresentativo fondamentale della "Carta del consumo di Suolo" redatta secondo il "Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/2014. Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo".

Ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera k della LR 31/2014, il progetto di integrazione del PTR detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell'attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.

Il PTR integrato ai sensi della LR 31/2014 individua la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo, tenendo conto dei fabbisogni insediativi, dell'indice di urbanizzazione territoriale e delle potenzialità di rigenerazione rilevati sul territorio.

La metodologia utilizzata per procedere alla definizione del valore quantitativo della soglia è esplicitata nel Progetto di Piano e nelle Analisi socioeconomiche e territoriali del PTR.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo è fissata:

**- per il 2025 pari al 45%** della superficie complessiva degli Ambiti di

trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2020;

- **per il 2020, pari al 20%** degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR, **soglie tendenziali**, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

Inoltre, il PTR rimodula la soglia regionale di riduzione in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della Città Metropolitana, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno, e delle potenzialità della rigenerazione.

La soglia regionale di riduzione del consumo di suolo per le destinazioni prevalentemente residenziali è articolata di conseguenza in soglie provinciali nel seguente modo:

- tra il 20% e il 25% per le Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia e Sondrio;
- **tra il 25% e il 30% per le Province di Monza e Brianza, Varese e la Città Metropolitana di Milano.**

Facendo riferimento alle destinazioni per altre funzioni urbane, si assume per tutte le Province la soglia di riduzione del consumo di suolo del 20%.

I PGT che, prima dell'adeguamento dei PTCP/PTM ai sensi della LR 31/2014, siano almeno adottati in recepimento dei criteri del PTR, continuano a valere sino alla scadenza naturale del nuovo DdP.

Alla scadenza di quest'ultimo tali PGT si adegueranno alle eventuali diverse indicazioni contenute nel PTCP e/o PTM.

Nel rispetto dell'obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo, ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dal Piano territoriale di Città Metropolitana (PTM) vigente e da studi e approfondimenti di scala locale.

## Piano Territoriale Metropolitano di Città metropolitana di Milano (PTM)

Il PTM di Città metropolitana di Milano, vigente dal 6 ottobre 2021, dettaglia e specifica gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo del PTR e articola le soglie al livello comunale considerando diverse variabili. In particolare, tra queste si evidenziano:

1. il rapporto tra le superficie degli ambiti di trasformazione su aree libere non attuati (denominato “residuo”) e la superficie urbanizzata;
2. l'indice di urbanizzazione (rapporto tra superficie urbanizzata e superficie territoriale del comune);
3. l'indice di suolo utile netto (come definito dal PTR: rapporto tra suolo potenzialmente oggetto di consumo di suolo e superficie territoriale);
4. il rapporto tra superficie territoriale comunale inclusa in parchi regionali o PLIS e superficie territoriale;
5. i comuni con funzione di polarità urbana o intermodale per il trasporto pubblico;
6. il tasso annuale di variazione delle attività produttive.

In base a queste variabili, l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo designato dal PTM per la città di Settimo è pari al **-20% delle previsioni residue ereditate dal PGT previgente**.

La nuova Variante Generale dovrà dunque partire da questo dato nel ridefinire il residuo di Piano e nel confermare o meno determinate previsione del PGT previgente (DdP, PdR e PdS).

In linea con quanto esposto, le analisi approfondite nel capitolo 9 e quelle illustrate nel seguente paragrafo evidenziano gli elementi fondamentali per la determinazione della soglia comunale di consumo di suolo a Settimo e per la verifica di compatibilità della Variante Generale al PGT con il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) di Città Metropolitana di Milano.

COMUNE	Applicaz. criteri guida 1 e 2  (c.2, lett.a,b e c.3 lett.a)	Applicazione criteri differenziali (c.3, lett.b)					Criterio guida 3 controllo finale  (c.3,lett.c)	Obiettivo di riduz. di suolo
		Parchi regionali o PLIS > 60%  (lett.b1)	Polarità urbana o intersc.  (lett. b2)	Incremento annuo imprese >1%  (lett.b3)	Indice urbanizz. +10%  (lett.b4)	Sup. residua in AdT +4%  (lett. b5)		
		Riduzione della soglia base			Incremento della soglia base			
SETTIMO MILANESE	-20%							-20%

## 10.2 Determinazione della soglia comunale di consumo di suolo a Settimo

### 10.2.1 Usi del suolo nello stato di fatto

Nel paragrafo 5.1 “Gli usi del suolo di Settimo Milanese” si è analizzata la variazione di uso del suolo nel tempo, confrontando la “carta delle destinazioni agricole e forestali” (DUSAF) della Regione Lombardia dall’anno 1999 all’anno 2018. Da questo studio emerge che, in linea con la tendenza generale dell’area di “Milano e Cintura metropolitana”, anche a Settimo Milanese c’è stata una crescita dell’urbanizzato per una superficie pari a 39 ettari; ovvero, nel ventennio 1999-2018 si è registrata una variazione dell’indice di urbanizzazione (calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata comunale e la superficie territoriale comunale ai sensi della LR 31/2014) pari ad un incremento del 3,69%, passando dal 44,83% del 1999 al 48,52% nel 2018. Al contrario, i sistemi colturali hanno subito una decrescita di 54 ettari, mentre i territori boscati e seminaturali hanno presentato un incremento pari a più 15 ettari. Dall’analisi dei dati dell’uso del suolo alla scala comunale elaborati nella tavola “QC.03 Carta dell’uso del suolo | Stato di fatto”, si evidenzia che più della metà del territorio di Settimo (56%) è caratterizzato da superficie agricola o naturale, con una dominanza della prima rispetto alla seconda categoria, mentre il restante 44% è caratterizzato da superficie urbanizzata.

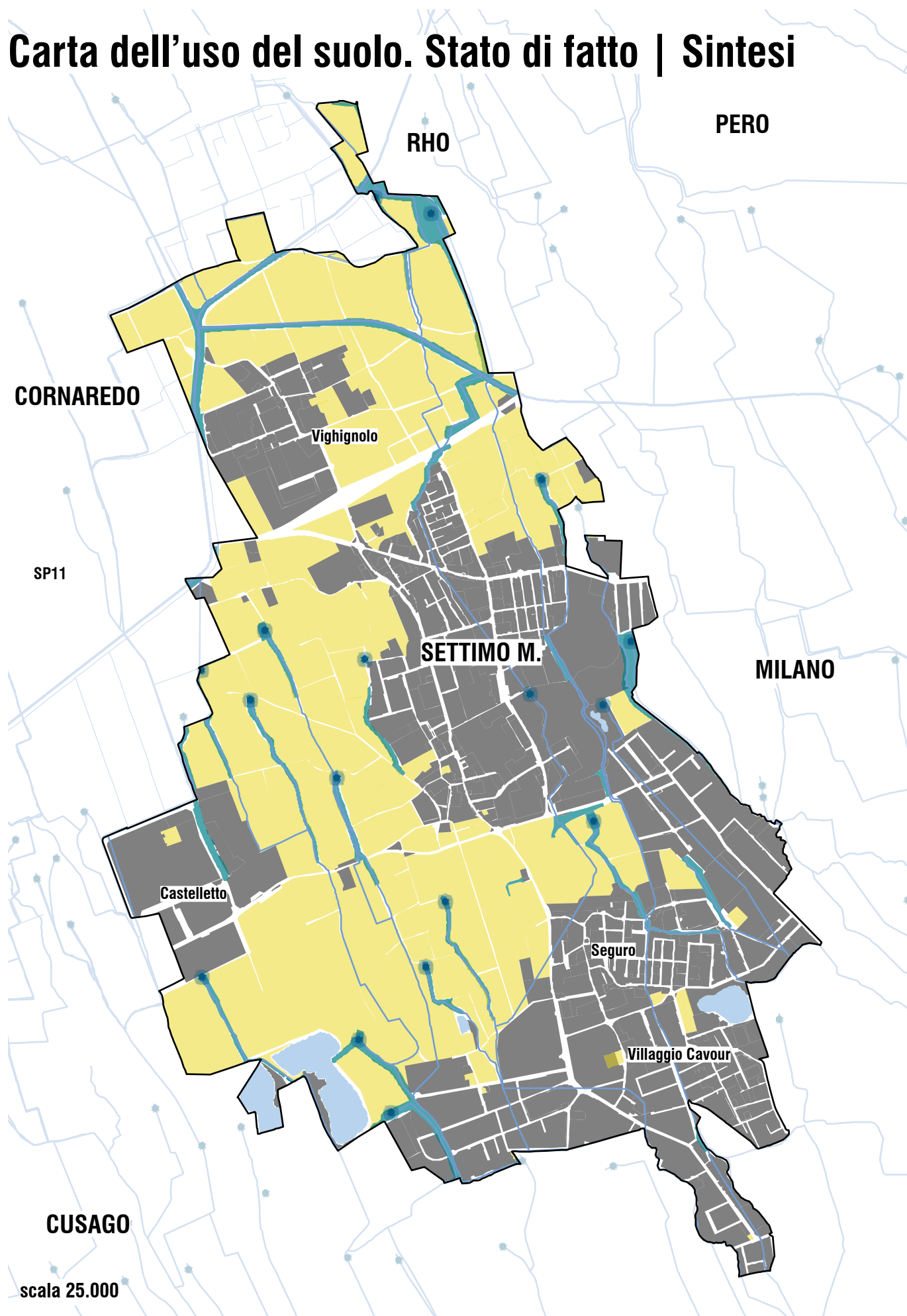
#### Usi del suolo | Stato di fatto 2022-2023

**Tabella 1- Uso del suolo | Stato di Fatto 2022**

	mq	ha	%
Superficie comunale Settimo - fonte Confine comunale catastale	10.769.624	1.076,96	100

	mq	ha	%
<b>Superficie Urbanizzata</b>	<b>4.781.103</b>	<b>478,11</b>	<b>44</b>
<i>di cui</i>			
Cantieri	96.739	9,67	
<b>Superficie agricola o naturale</b>			<b>56</b>
<i>di cui</i>			
Parchi e giardini	546.612	54,66	
Aree verdi incolte	144.894	14,49	
Verde stradale	28.166	2,82	
Aree boscate	20.451	2,05	
Cespuglieti e arbusteti	166.292	16,63	
Orti familiari	86.396	8,64	
Prati permanenti	697.950	69,80	
Aree agricole ad uso improprio	7.271	0,73	
Seminativi	3.673.881	367,39	
Fontanili e corpi idrici	241.190	24,12	
Formazioni ripariali	375.418	37,54	
<b>Totale</b>	<b>5.988.521</b>	<b>598,85</b>	

# Carta dell'uso del suolo. Stato di fatto | Sintesi





# Carta della capacità d'uso dei Suoli



## 10.2.2 La qualità dei suoli liberi

I temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono nella “Carta del consumo di suolo” sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT, e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale.

L'individuazione della qualità dei suoli liberi ha l'importante finalità di aiutare i Comuni nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualità dei suoli su cui insistono.




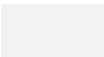

Il progetto di integrazione del PTR mette a disposizione dei Comuni le tavole “B Qualità dei suoli agricoli” (cfr. Tav. PdR.03b “Carta della qualità dei suoli liberi”), “PT 10.2 Valori paesistico-ambientali” (ex 05.D2) e “PT 10.3 Qualità agricola del tessuto utile netto” (ex 05.D3) riferiti alla qualità dei suoli. A partire dalla consultazione di tali materiali cartografici e dei relativi strati informativi consultabili sul Geoportale regionale, è stato possibile considerare in maniera integrata le diverse componenti che caratterizzano gli spazi aperti nel comune di Settimo Milanese dal punto di vista qualitativo.

In particolare, la tavola “PT 10.3 Qualità agricola del tessuto utile netto”, restituisce il sistema dei valori agronomici della Regione in relazione ai livelli di criticità del suolo utile netto, consentendo in tal modo di leggere i possibili conflitti, esistenti o insorgenti, tra pressione insediativa, sistema rurale e qualità agronomica dei terreni.

Per quanto riguarda il valore agricolo del suolo utile netto nel Comune di Settimo Milanese, questo è variabile da alto a medio. **Le aree agricole di Settimo hanno dunque valori agricoli complessivamente molto buoni** oltre ad essere quasi totalmente ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano, assumendo così un elevato valore paesistico, ambientale, storico e rurale, anche in funzione dei servizi ecosistemici resi all'area metropolitana.

### LEGENDA

#### CAPACITA' D'USO DEI SUOLI

	Classe 1
	Classe 2
	Classe 3
	Urbanizzato
	Corpi idrici

Il pregio delle aree agricole presenti nel territorio comunale è stato ulteriormente indagato attraverso la carta relativa alla “Capacità d'uso dei Suoli” (strato informativo delle “Basi informative dei suoli” disponibile sul geoportale della Lombardia) che rappresenta le classi di attitudine dei suoli all'uso agro-silvo-pastorale.

La determinazione della vocazione agricola dei suoli viene effettuata sia in base alle caratteristiche intrinseche del suolo (profondità, pietrosità, drenaggio, fertilità, ...) che a quelle dell'ambiente (pendenza, rischio di erosione, limitazioni climatiche, ...) ed ha come obiettivo l'individuazione dei suoli agronomicamente più pregiati e di conseguenza più adatti all'attività agricola e che più necessitano di protezione da altri usi in sede di pianificazione locale.

Il grado di capacità d'uso è espresso da otto classi di cui all'aumentare del valore corrisponde un aumento del grado di limitazione e, di conseguenza, una diminuzione del numero delle scelte economicamente attuabili riguardo

l'utilizzo dei suoli: le prime quattro classi sono compatibili con l'uso sia agricolo che forestale e zootecnico, le classi dalla quinta alla settima escludono l'uso agricolo intensivo, mentre nelle aree appartenenti all'ultima classe, l'ottava, non è possibile alcuna forma utilizzazione produttiva.

Nel caso di Settimo tutti i suoli liberi rientrano nella prima famiglia di compatibilità, principalmente nelle classi 2 e 3.

Rientrano nella **classe 2 il 33,8% dei suoli** del comune di Settimo Milanese, la maggior parte dei quali sono posti a corona del quartiere di Vighignolo e la parte nord di Settimo, le aree lungo la Tangenziale Ovest e quelle tra la zona di Castelletto e il Lago Monzoro. I suoli che rientrano in questa categoria hanno moderate limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono alcune pratiche di conservazione.

Rientrano nella **classe 3 il 20,2% dei terreni comunali posti soprattutto tra Castelletto e Settimo, e in misura minore tra l'area dell'ex trotto e il comparto industriale Fermi**. I suoli che rientrano in questa categoria hanno notevoli limitazioni, che riducono la scelta colturale o che richiedono un'accurata e continua manutenzione delle sistemazioni idrauliche agrarie e forestali.

Solo una piccola area (0,3%) a sud-ovest del lago Monzoro rientra nella classe 1 ovvero suoli senza o con poche limitazioni all'utilizzazione agricola e consentono un'ampia scelta tra le colture diffuse nell'ambiente.

### Capacità d'uso dei suoli del Comune di Settimo

Superficie comunale Settimo Milanese - fonte Confine comunale: 10.769.624 mq

Classi	mq	%
1	27.690	0,3
2	3.645.335	33,8
3	2.180.401	20,2
<b>Totale complessivo</b>	<b>5.853.425</b>	

### 10.2.3 Adempimenti relativi alla verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) di Città Metropolitana di Milano

Nel seguente paragrafo si riportano in particolare le Tabelle 1 e 3 relative all'istanza di valutazione di compatibilità della Variante Generale al PGT di Settimo Milanese con il PTM ai sensi del Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 5284 del 19/07/2022.

Come anticipato in premessa, l'**obiettivo “minimo”** di riduzione del consumo di suolo designato dal PTM per la città di Settimo è pari al **-20% delle previsioni residue ereditate dal PGT previgente (capitolo 9)**.

Ma a seguito delle specifiche introdotte dal recente Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 5284 del 19/07/2022, la nuova Variante Generale potrà partire da un **nuovo “dato minimo”, dettagliato alla scala comunale pari a -14% di riduzione di consumo di suolo**. Il dato è esito delle indicazioni emerse dall'applicazione dei criteri guida della **tabella 3** in applicazione dell'art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 per Settimo.

**-14%**

**nuovo obiettivo “minimo”  
di riduzione di consumo di suolo**

Il calcolo considera molteplici fattori alla **soglia temporale del 2014**:

- A)** Superficie urbanizzata al 2014 (SU 2014).
- B)** Suolo non disponibile al 2014 (SND 2014).
- C)** Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo di suolo) (SUN 2014).
- D)** Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014 (residuo - fonte: capitolo 9).

In sintesi, dalle analisi, emergono i seguenti **dati significativi utili ai fini della compilazione della tabella 3 del PTM**.

**A)** Dall'analisi degli usi del suolo (fonte: SIT comunale), la **superfici urbanizzata al 2014** corrispondeva a circa **4.657.110 mq**.

Dall'analisi degli usi del suolo (fonte: SIT comunale), il suolo non disponibile e il suolo utile netto al 2014, così come sono definiti dal “Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/14 – aggiornamento 2021. Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”, capitolo 2 “Misura: glossario, soglie, fabbisogni”, paragrafo 2.1 “Glossario”, corrispondono ai seguenti valori:

**Tabella 3. in applicazione dell'art. 18 delle NdA del PTM per il calcolo delle soglie di riduzione di consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 per Settimo**

Dati quantitativi territoriali e urbanistici					
COMUNE	Superficie Territoriale Comunale agg. 31/12/2021  STC  mq	Superficie Urbanizzata al 2014  SU 2014  mq	Suolo non disponibile al 2014  SND 2014  mq	Suolo utile netto al 2014 (potenzialmente oggetto di consumo suolo)  SUN 2014  mq	Superficie libera residua in Ambiti di Trasformazione (AT) vigenti al 2014  Residuo  mq
		(a)	(b)	STC-(SU+SND)	( c )
Settimo Milanese	10.817.868	4.657.110	984.853	5.175.905	179.170

1 - Criteri guida - Applicazione del criterio guida 1 escludente - c. 2, lett. a) - e del criterio guida 2 di riduzione forfettaria - c. 3, lett. a)					
Criterio guida 1 da applicare a tutti i Comuni		Criterio guida 2 da applicare ai Comuni che non soddisfano il Criterio guida 1		Determinazione soglie di riduzione escludenti (esonero) e forfettarie (- 40%)	
Esonero riduzione se:		Riduzione forfettaria del 40% se:		Riduzione da applicare	
Superficie residua in AT 2014 < 2 % valore medio CMM (ora 3,6%)		Indice di urbanizzazione > 60%	Indice di suolo utile netto < 30%		
Residuo/SU %	x=si	SU/STC %	SUN/STC %	x=si	- mq
3,8%		43%	48%		0

**Ai Comuni che non soddisfano i criteri guida 1 e 2 si applica una soglia base di riduzione del 20%**

2 - Criteri differenziali - Applicazione dei criteri differenziali - c. 3, lett. b) - ai Comuni che non soddisfano i criteri guida							
Soglia base di riduzione 20%	Decremento della soglia base se: (- 30% per ogni criterio verificato)			Incremento della soglia base se: (+ 30% per ogni criterio verificato)			Determinazione soglie di riduzione con criteri differenziali
	> 60% del territorio in Parchi Regionali o PLIS	Polo urbano (P) o interscambio TPL (I)	Tasso di incremento annuo imprese attive > 1% agg. 31/12/2021	Indice urbanizzazione > 10% del valore medio CMM (ora 38%)	Superficie residua in AT 2014 > 4% del valore medio CMM (ora 3,6%)		Riduzione da applicare
	%	P / I	%	x=si SU/STC %	Residuo/SU %	x=si	- % - mq
-20%	47,9%		1,2%	x	43%	3,8%	-14%% -25.084

3 - Criterio guida di controllo - Verifica previsioni insediative residue risultanti e applicazione del criterio guida 3 - c. 3, lett. c)							
Riduzione risultante dalla determinazione delle soglie di riduzione con criteri differenziali			Rimodulazione soglia di riduzione da applicare se > 20% dell'urbanizzato			Determinazione definitiva soglie di riduzione	
Riduzione da applicare			Limite massimo ammesso superficie residua in AT 2014	Differenza tra il residuo massimo ammesso ** e la superficie risultante dalla riduzione applicata * Rimodulazione soglia se < 0		Riduzione da applicare	
- %	- mq	Risultante * mq	20% SU ** mq	Verifica differenza mq	x=si	- %	- mq
-14%%	-25.084	154.086	931.422	777.336		-14%%	-25.084



**B) Suolo non disponibile (SND) al 2014: 984.853 mq** - esito della sommatoria dei valori seguenti:

- a) le aree a pendenza molto elevata (acclività >50%): 0 mq
- b) le zone umide e occupate da corpi idrici, fiumi e laghi: 241.190 mq
- c) le aree appartenenti alla Rete Natura 2000 (SIC, ZPS e ZSC), i monumenti naturali, le riserve naturali, i parchi naturali: 0 mq
- d) le aree non edificabili inserite nel PAI e nel Piano di gestione rischio alluvioni: 0 mq
- e) le aree con fattibilità geologica con gravi limitazioni (classe IV): 743.663 mq.

**C) Suolo utile netto (SUN) al 2014** - esito della seguente formula **(a-(b+c)): 5.175.905 mq**

- a) Superficie comunale Settimo Milanese (fonte DBT Regionale): 10.817.868 mq
- b) Superficie urbanizzata (dati carta usi del suolo): 4.657.110 mq
- c) Suolo non disponibile: 984.853 mq

**D) Superficie libera residua negli Ambiti di Trasformazione al 2014**  
dal capitolo 9 si evince che il residuo di Piano al 2014 è pari a circa **il 22,15% delle previsioni totali**, ovvero pari a circa 179.170 mq (17,92 ha).

### **Verifica del bilancio ecologico del suolo (BES) di Settimo Milanese**

La tabella 1 è finalizzata, invece, alla verifica del **Bilancio Ecologico del Suolo (BES)** nel territorio comunale, computato ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della LR 31/2014, cioè la differenza tra la superficie agricola o naturale che viene trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata a superficie agricola o naturale nella Variante urbanistica. **Il BES non deve essere superiore a zero.**

Dall'analisi delle nuove previsioni di Piano della Variante 2023, di cui si rimanda nel dettaglio ai capitoli successivi, emerge che **la nuova Variante Genere al PGT di Settimo Milanese ha un Bilancio Ecologico del Suolo pari a -131.970 mq (13,75 ha), ovvero pari -73% di riduzione di consumo di suolo.** Un dato molto significativo rispetto agli obiettivi minimi indicati dal PTR e PTM (tabella 3).

Rispetto alle **previsioni non attuate** che nel 2014 rappresentavano la quasi totalità al 91,68%, **oggi queste rappresentano un potenziale residuo di**

**-13,75 ha**  
**Bilancio ecologico del Suolo (BES)**

**29,80%**  
**residuo di Piano**

Tabella 1.

Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) ai sensi della L.R. 31/2014

Aree o ambiti di PGT cui applicare la verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)				Strumento urbanistico adottato: Superficie territoriale (St)		Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) a) + b)
PGT Vigente (*)		Nuovo PGT o Variante		a) Aree edificabili riclassificate in agricole o naturali	b) Aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta	
Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	(-) mq	(+) mq	mq
<b>DdP - AREA 1</b> Ambito di Trasformazione A	Impianti sportivi e ricreativi	<b>PdR - Area agricola non strategica</b>	Funzione agricola	88.655	0	
<b>DdP - AREA 2</b> Ambito di Trasformazione 4 - Cascina Bergamina	Residenziale	<b>PdR - Area agricola non strategica</b>	Funzione agricola	4.765	0	
<b>DdP - AREA 3</b> Ambito di Trasformazione 4 - Cascina Bergamina	Residenziale	<b>PdR - Area agricola non strategica</b>	Funzione agricola	6.925	0	
<b>DdP - AREA 4</b> Ambito di Trasformazione D	Impianti sportivi e ricreativi	<b>PdS - Attrezzature sportive e verde pubblico</b>	Verde pubblico (> di 5.000)	37.125	0	
<b>PdR - AREA 5</b> Area agricola strategica	Funzione agricola	<b>PdS - Viabilità di progetto</b>			4.500	
<b>PdR - AREA 6</b> Area agricola non strategica	Funzione agricola	<b>DdP - Ambito di Trasformazione AT.03</b>	Residenziale		1.000	
Verifica BES (non superiore a 0)						<b>-131.970</b>

Piano pari a circa il 29,80% (241.089,09 mq - 24,11 ha) del totale delle previsioni del PGT 2010.

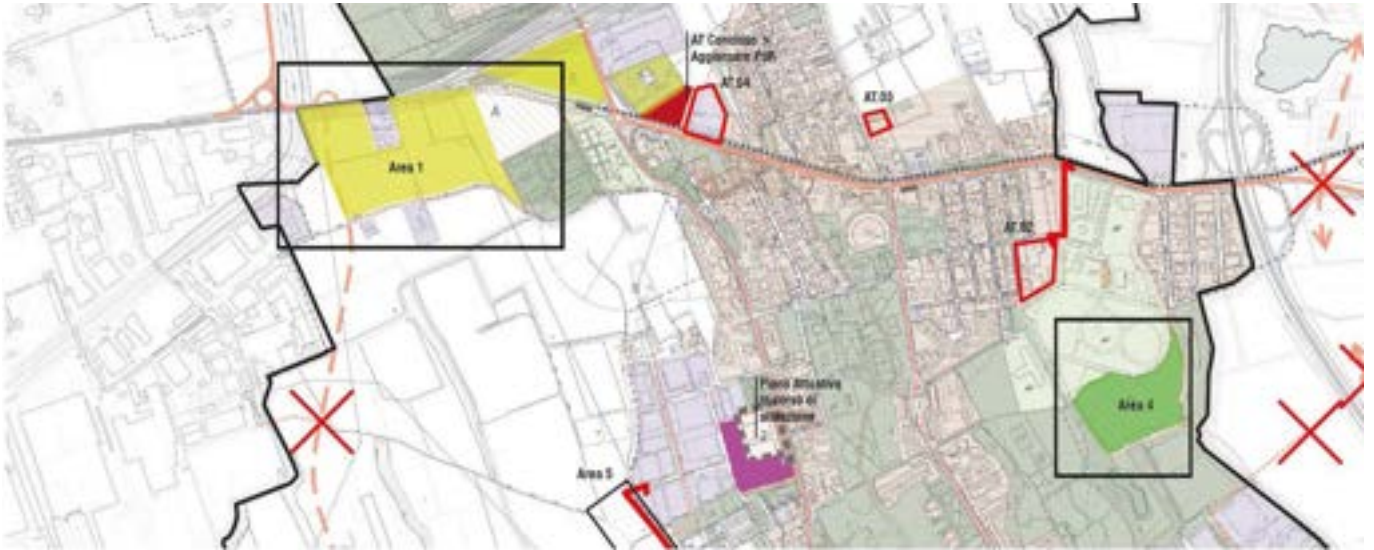
L'analisi mostra come la nuova Variante destini le ex aree urbanizzabili del PGT 2010 a **nuovi ambiti agricoli del Piano delle Regole. Tali aree misurano circa 100.345 mq**, ovvero circa 10 ettari di suolo libero nello stato di fatto e di diritto.

Queste aree corrispondono a parte dell'ex ambito A (figura 1 - area 1), riconfermato solo in parte dalla Variante 2023, e a parte di aree ricomprese nella superficie territoriale dell'ex AT.04 "cascina Bergamina" del Documento di Piano 2010, oggi riperimetrato escludendo le superfici agricole rientranti in parte nella Rete Verde Metropolitana (figura 2 - aree 2 e 3).

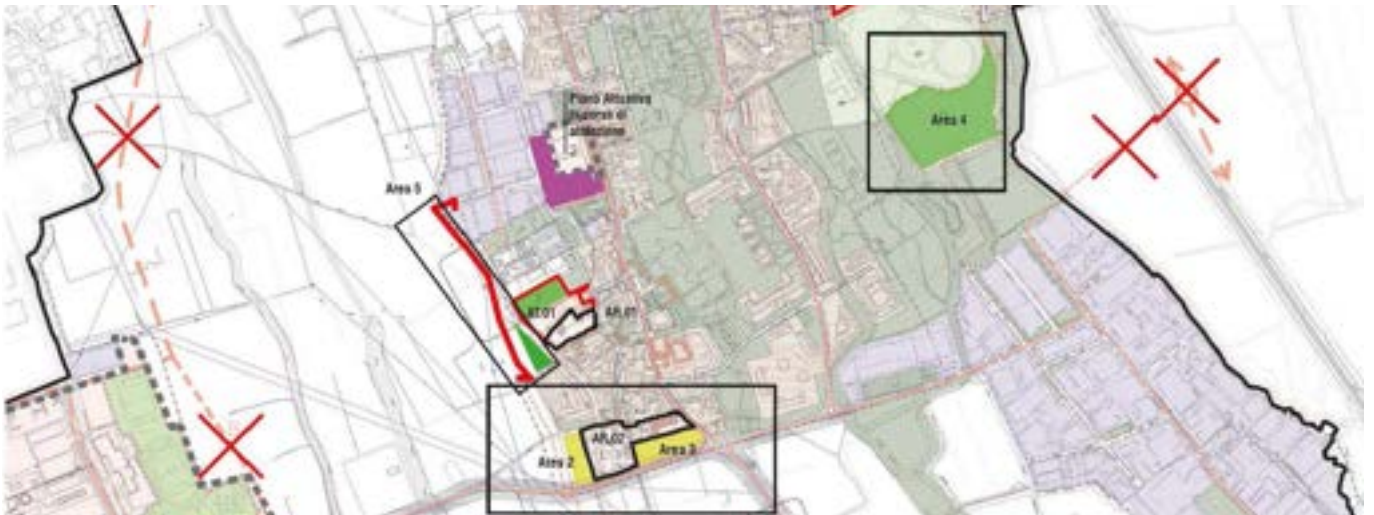
Inoltre, in aggiunta a queste aree agricole, con la Variante si ridestinano ad ambiti agricoli anche l'ex ambito B e l'area a standard attorno a cimitero di Vighignolo, per un totale di circa 138.125 mq (13,81 ha).

**PGT vigente. DP3-02 “Sintesi delle Previsoini del PGT”**

**Figura 1. Aree 1-4**

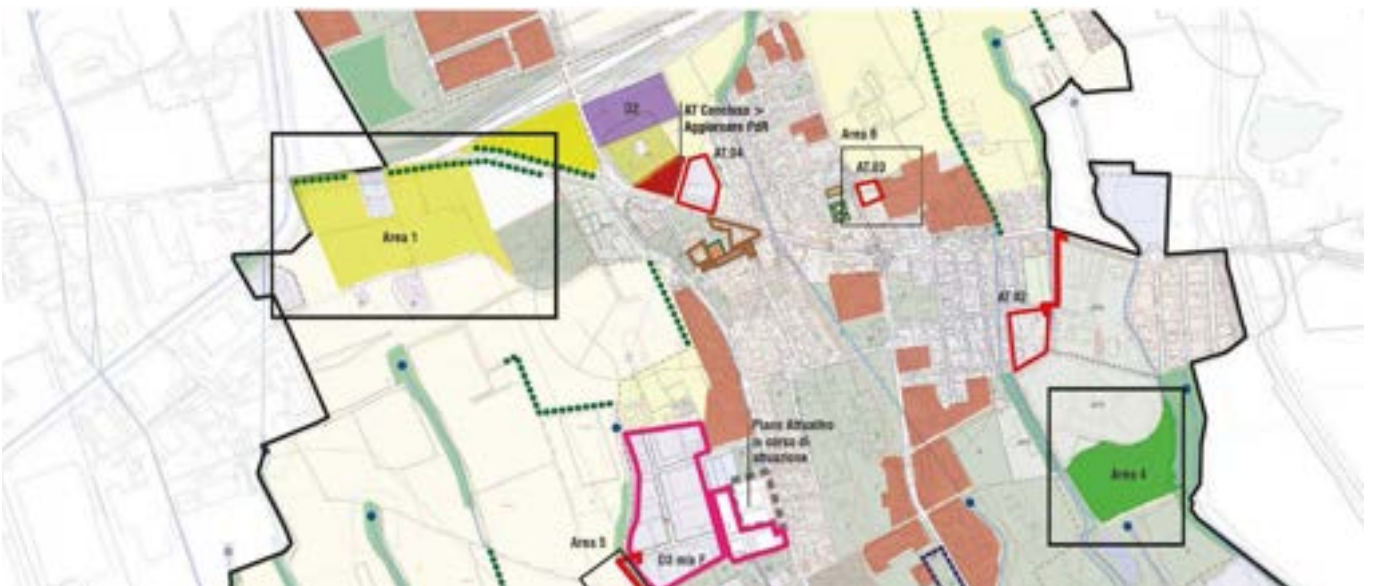


**Figura 2. Aree 2-3-4**



**PGT vigente. PR.01 “Disciplina delle aree”**

**Figura 3. Aree 1-4-6**



Dalla tabella 1, si evince che l'ex ambito D del PGT 2010 con destinazione di "Impianti sportivi e ricreativi" viene riclassificato nel PdS come "verde pubblico".

La Variante generale riconferma infine un tratto di viabilità ai margini dell'urbanizzato a ovest comportante un consumo di suolo pari a circa 4.500 mq.

# 11. Obiettivi e indirizzi strategici: quadro d'insieme

## 11.1 Disegno d'insieme e sintesi delle strategie generali del nuovo Documento di Piano

La *Variante Generale 2023* al Piano di Governo del Territorio del Comune di Settimo Milanese, nel suo percorso di elaborazione, è prodotto interprete di un approccio specifico ed evidenziato nelle proposte di sviluppo del territorio e nelle politiche di accompagnamento alla loro realizzazione enunciate nel presente documento.

A fronte delle contemporanee e numerose emergenze riguardanti sia il più generale ambito sovrallocale che il territorio del Comune di Settimo, la *Variante Generale 2023* propone **per le azioni progettuali e la generazione delle politiche ivi previste, un approccio orientato alla *ricomposizione* degli equilibri e della integrità del territorio dal punto di vista ambientale, ecologico, sociale e morfologico**, e quest'ultimo attraverso una riconoscibile strutturazione delle relazioni dei vari elementi territoriali e il qui proposto *nuovo progetto di città pubblica*.

Il processo di rigenerazione e riqualificazione proposto nella *Variante Generale 2023* risulta orientato verso l'applicazione di una definibile ***economia riparativa a saldo attivo*** da computare sul territorio amministrato quale sistema unitario di relazioni e, in ciò, presupposto per l'introduzione del concetto di ***circolarità e di chiusura dei cicli***<sup>1</sup> **ecologici ed economici** nella gestione delle attività riguardanti le risorse ivi riconosciute e la loro trasformazione.

Questo approccio e la serie di emergenze tra cui, ultima in ordine di tempo, lo stato pandemico globale determinato dalla diffusione del virus Sars-Cov-2, ha fatto assumere al concetto di ***crisi*** un significato diverso da quello che potremmo descrivere quale *fase cruciale precedente l'evoluzione di un*

<sup>1</sup> Cfr: Georgescu-Roegen, Nicholas, Bioeconomia, Torino 2003.



*processo episodico ed eccezionale di mutazione delle condizioni e con cui è stata intesa comunemente l'emergenza sanitaria da Covid.*

Il significato del termine '**crisi**' qui assunto è piuttosto quello di *esito di processi di tipo strutturale direttamente attinenti il territorio e il suo stato di equilibrio generale* ponendo così l'attenzione sulla necessità, ad oggi disattesa a livello di indicazioni sovradeterminate, di una *massima cura nei riguardi dei cicli presenti nei sistemi ambientali interessati e verso le sinergie generate dalle scelte di piano*, alla base del mantenimento della stabilità del territorio<sup>2</sup>.

Proprio dalla esperienza della pandemia da Sars-Cov-2 è derivata la consapevolezza non solo dell'esistenza di una **relazione 'stretta' tra la salute degli abitanti e stato del territorio** in cui essi vivono ma anche l'evidenza della estendibilità del carattere di **reciprocità** (reciproca influenza) alla maggior parte dei processi agenti e dei problemi incombenti sul territorio, normalmente non considerati connessi per assunta logica specialistica, settoriale e non sistemica.

Gli effetti generati dalla diffusione del virus Sars-Cov-2 in area lombarda, e milanese<sup>3</sup> in particolare, come in altre aree metropolitane con analoghe caratteristiche, hanno iniziato a trovare nella densità demografica, nella localizzazione concentrata e nelle tipologie delle attività produttive e logistiche, nella mobilità generata, nell'inquinamento atmosferico e ambientale, nella decomplessificazione degli ecosistemi e nella assenza di azioni di regolazione e controllo a garanzia della sostenibilità ambientale, **le principali cause della loro accertata maggiore incidenza.**

Oltre la pandemia da Sars-Cov-2, l'aumento della percentuale di CO<sub>2</sub>, l'effetto serra e il cambiamento climatico, la riduzione della biodiversità negli ecosistemi, la riduzione dell'ozono stratosferico, la desertificazione prodotta dalla acidificazione delle precipitazioni, la ridotta disponibilità idrica complessiva - per citare le più recenti -, **costituiscono alterazioni profonde degli ecosistemi su scala globale e locale**, generate da una attività antropica che, nonostante l'acquisito livello di conoscenza, ignora la circolarità dei processi su cui interviene e gli effetti e costi derivati ed ugualmente si astiene da azioni coordinate e multi-scalari sulle cause, evidenziando una inerzia che oggi oramai impone immediati e radicali

---

<sup>2</sup> Tra tutte la diversa recezione del significato di 'consumo di suolo' con da un lato come da art. 1 comma 4 della Lr n.31/2014 "...il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero." e dall'altro la definizione quale riportata dall'art. 2 comma 1 lettera c) della medesima L.r. n. 31/2014 "*consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile*";

<sup>3</sup> Setti L. et al., Relazione circa l'effetto dell'inquinamento da particolato atmosferico e la diffusione di virus nella popolazione, [https://www.simaonlus.it/wpsima/wp-content/uploads/2020/03/COVID19\\_Position-Paper\\_Relazione-circa-l%E2%80%99effetto-dell%E2%80%99inquinamento-da-particolato-atmosferico-e-la-diffusione-di-virus-nella-popolazione.pdf](https://www.simaonlus.it/wpsima/wp-content/uploads/2020/03/COVID19_Position-Paper_Relazione-circa-l%E2%80%99effetto-dell%E2%80%99inquinamento-da-particolato-atmosferico-e-la-diffusione-di-virus-nella-popolazione.pdf); Gorla S., È l'epidemia della A21: così il virus si è spostato lungo l'autostrada da Brescia a Torino, in [www.fanpage.it](http://www.fanpage.it) 27 aprile 2020;

interventi di contenimento e risoluzione<sup>4</sup>.

Inoltre, si ricorda che al medesimo orizzonte di temporalità appartiene la perdurante 'crisi economica', egualmente globale e locale, su cui ha agito un'analoga mancanza di risposte strutturali in termini di politiche di controllo e stabilizzazione dopo la fase euforica e irrazionale della finanziarizzazione dell'economia precedente il 2008 e il crollo economico e finanziario globale successivo.

Dunque, la nuova visione di sviluppo del territorio deve partire da queste considerazioni di carattere generale e da nuove condizioni demografiche e socio-economiche, diverse rispetto al passato. Un passato fatto invece di crescita economica, demografica e di espansione del territorio urbanizzato.

Connessa alle individuate modificazioni delle condizioni di abitabilità del territorio, è quindi la definizione del **nuovo progetto di Piano** che pone invece al centro il riordino, la ricomposizione e la riforma dei tessuti urbanizzati, dismessi e/o sottoutilizzati ma non solo, del suolo naturale e artificiale<sup>5</sup> ripensando in particolare le aree verdi neutralistiche della nuova Rete Ecologica del Piano dei Servizi, del suo paesaggio storico o di più recente formazione.

Rispetto a questo quadro generale, la nuova Variante al PGT dovrà dunque considerare diversi elementi:

- 1)** l'indicazione definitiva di riduzione di consumo di suolo - indicazione minima - (tabella 3 di compatibilità PTM): - 14% di suolo urbanizzabile;
- 2)** l'aggiornamento dello stato di attuazione del Documento di Piano a gennaio 2023;
- 3)** le previsioni ereditate non più compatibili con la pianificazione sovraordinata (es. aree edificabili ricomprese nella rete verde metropolitana);
- 4)** nuove vocazioni emergenti;

La nuova Variante Generale al Piano di Governo del Territorio vigente (PGT 2010) si concentra dunque su alcuni **temi prioritari**, tra i principali vi sono:

- **sviluppo sostenibile del territorio e consumo di suolo zero** con rivisitazione degli ambiti disciplinati dal Documento di Piano vigente comportanti consumo di "nuovo suolo libero da edificazioni", dando priorità di intervento agli Ambiti di Riqualificazione (AR) della città storica e tradizionale di Settimo e rispondendo alla riduzione di consumo di suolo con un Bilancio Ecologico del Suolo (BES) molto migliorativo e di ben oltre la soglia minima indicata, corrispondente a -73% delle previsioni (**capitolo 10**);
- **proposta di un diverso assetto della città consolidata**: storica (nuclei cascinali) e ordinaria (zone prevalentemente residenziali e produttive);

<sup>4</sup> A riguardo si vedano le vicende dell'Accordo di Parigi, primo accordo universale e giuridicamente vincolante sui cambiamenti climatici, adottato alla conferenza di Parigi sul clima (COP21) nel dicembre 2015, ma ad oggi non ancora ratificato dalle più importanti nazioni mondiali, processo avviato all'attenzione globale dal Presidente degli U.S.A. Jimmy Carter nel 1979 con la commissione di un rapporto globale sul diossido di carbonio alla Accademia Nazionale delle Scienze, rapporto poi reso pubblico con il titolo Changing Climate alla fine del 1983;

<sup>5</sup> Lanzani, Merlini, Zanfi 2017.

- **rivisitazione degli Ambiti di Trasformazione** previsti dall'attuale strumento urbanistico che non hanno trovato attuazione;
- **nuovo progetto di Rete Ecologica Multifunzionale del Piano dei Servizi** attraverso una ridefinizione di un nuovo margine urbano tra città e campagna e la costruzione di “filamenti” verdi naturalistici lungo le aste dei fontanili e “infiltrazioni” verdi nel tessuto impermeabilizzato della città esistente;
- le istanze dei cittadini pervenute per la revisione del PGT e i temi emersi dal percorso di partecipazione.

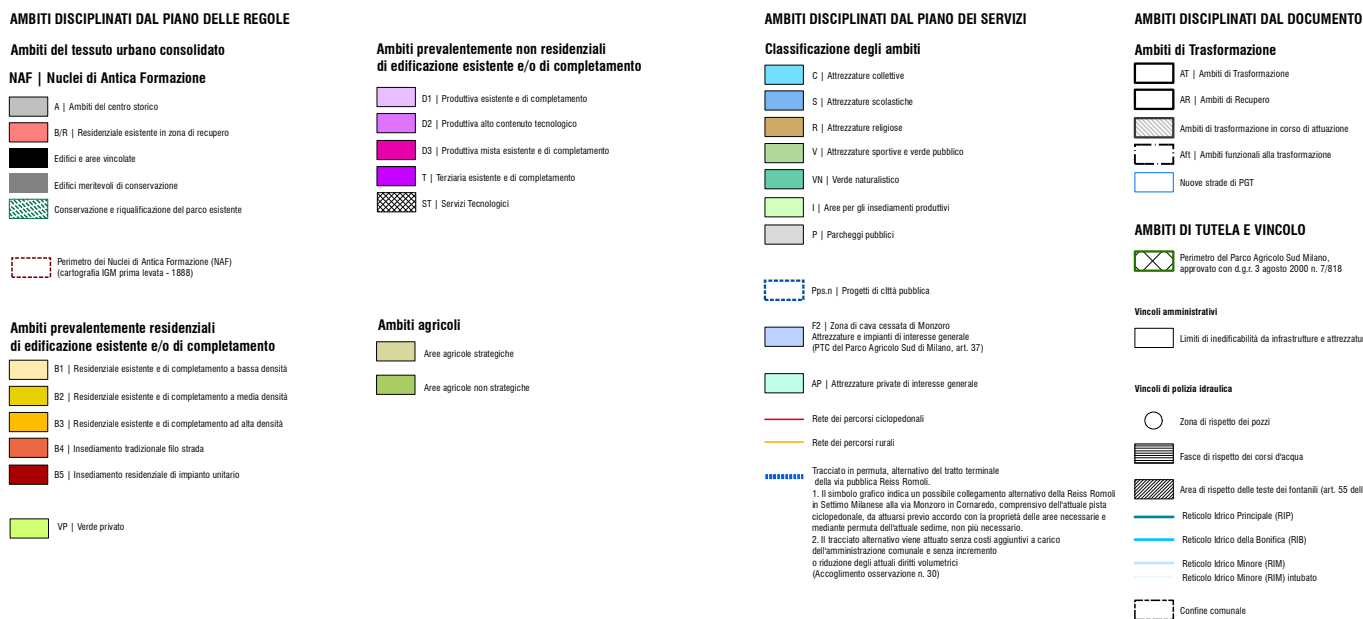
La Variante Generale pertanto interessa il **Documento di Piano per la definizione delle strategie generali** per la città di Settimo, il ridimensionamento e rivisitazione di alcuni Ambiti di Trasformazione e il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi per le conseguenti ricadute sui due strumenti che governano la disciplina dei suoli.

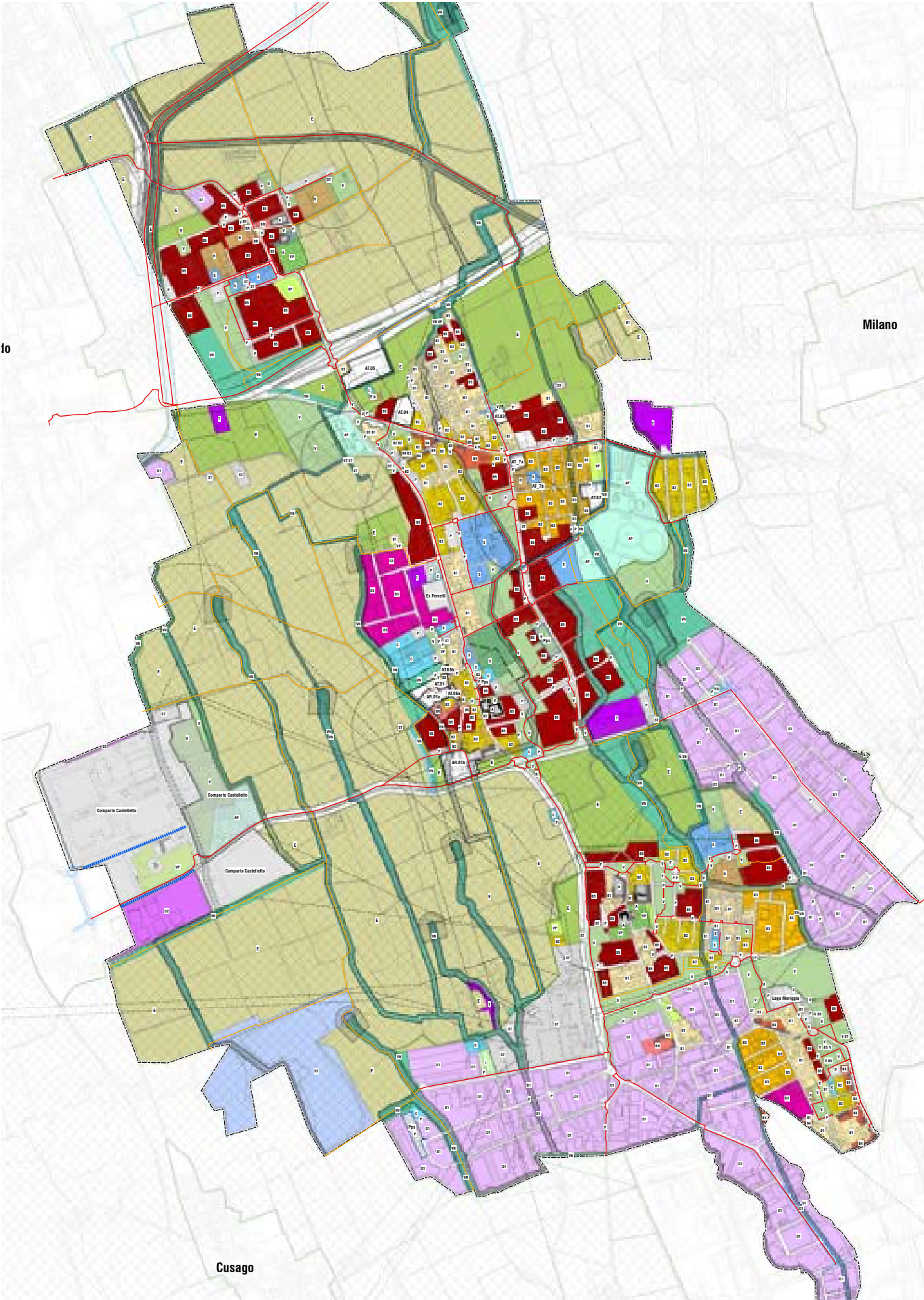
In sintesi, le nuove **strategie generali** promosse dal Documento di Piano, all'interno di un disegno d'insieme di città, sono:

- **Strategie per il contenimento del consumo di nuovo suolo:**

- a)** il nuovo DdP non prevede nessun “Ambito di Trasformazione” di espansione del tessuto urbano consolidato su suolo agricolo; tutte le trasformazioni operano al loro interno in ambiti propriamente di completamento ed ereditati dal PGT 2010, spesso ridefinendone gli obiettivi, specificando le prescrizioni e gli indirizzi per la progettazione;
- b)** **riduzione del suolo urbanizzabile<sup>6</sup> ereditato dal previgente strumento urbanistico**, in particolare, il nuovo Piano dovrà partire dall'obiettivo minimo di riduzione di consumo di suolo così come prescritto dal nuovo Piano Territoriale Metropolitano (capitolo 4 e 10);
- c)** introduzione dell'istituto della **compensazione ecologica-ambientale** per gli ambiti del tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziali (zone B3) e produttivi (zone D1 e D2).

**6 Superficie urbanizzabile ai sensi della LR 31/2014:** l'insieme dei terreni in via di urbanizzazione ovvero le parti del territorio interessate da trasformazioni edilizie, urbanistiche o territoriali per funzioni antropiche non ancora attuate, siano esse pubbliche o private.





- **Strategie per una nuova riforma degli spazi dell'abitare:**

**a) recupero dei nuclei cascinali abbandonati – cascina Bergamina e corte Boschetti - attraverso l'individuazione degli Ambiti di Recupero (AR) (disciplinati con specifica scheda attuativa).**

**b) articolazione di una nuova disciplina per gli “ambiti prevalentemente residenziali” proponendo un’articolazione differenziata per tessuti a bassa, media e alta densità** con differenti incidi in base ai caratteri fisici, morfologici, prestazionali e relazionali delle diverse parti - modifiche al PdR;

**c) una nuova disciplina per gli “ambiti prevalentemente produttivi”** definendo incentivi per le attività economiche presenti sul territorio a fronte dell'attuazione di misure di **compensazione ecologica-ambientale per la costruzione della Rete Ecologica Comunale.**

- **Strategie per una nuova città pubblica - modifiche al PdS:**

**a) ridefinizione delle diverse tipologie di aree a servizi previste all'interno dei nuovi Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione,** al cui interno, tale previsione è relativamente contenuta e limitata essenzialmente a misurate previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsione di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) quali “Aree verdi attrezzate”, “Aree verdi naturalistiche”, finalizzate alla costruzione, integrazione e potenziamento del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano il territorio di Settimo.

In particolare, il nuovo Piano dei Servizi, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Settimo, delle nuove normative regionali (LR 31/2014), e delle esigenze emerse dal processo partecipativo, ridefinisce un nuovo progetto di Rete Ecologica Multifunzionale consolidando la funzione agricola degli spazi aperti nel Parco Sud e la loro fruizione, rafforzando i corridoi verdi più minuti lungo le aste dei fontanili e introducendo la categoria delle “aree verdi naturalistiche” tra le tipologie di standard del PdS;

**b) potenziamento della rete della mobilità lenta** alla scala urbana e territoriale, **ridefinendola** in funzione dei nuovi AT e AR e in relazione al nuovo progetto CAMBIO di Città metropolitana.

Infine, con la nuova Variante si coglie l'occasione per **riorganizzare l'apparato normativo del PGT** e per **rettificare tutti gli errori materiali** riscontrati nel PGT 2010 e successive varianti.

Le nuove Norme Tecniche di Attuazione della Variante sono state slegate dai documenti illustrativi del vecchio DdP e del PdS, e sono organizzate in un unico documento suddiviso in quattro parti:

- PRIMA PARTE | DISPOSIZIONI COMUNI AGLI ATTI DEL PGT E CAMPO DI APPLICAZIONE;
- SECONDA PARTE | “DISPOSIZIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO”;
- TERZA PARTE | “DISPOSIZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE”;
- QUARTA PARTE | “DISPOSIZIONI DEL PIANO DEI SERVIZI”.

Si precisa che la “Prima Parte” contiene disposizioni comuni al nuovo DdP, PdR e PdS come, per esempio, i vincoli o le definizioni di parametri edilizi e urbanistici che interessano quindi sia la città privata consolidata (PdR), sia



la città pubblica (PdS) che le parti strategiche interessate da trasformazioni (DdP). Tale riorganizzazione risponde anche a un'esigenza concreta di rendere i documenti del PGT di più facile lettura e consultabili anche dalle persone "non addette ai lavori"; e si declinerà, nelle tavole sinottiche del Piano delle Regole (le classiche tavole di azionamento della città in scala 1:2.000), in ambiti disciplinati dal PdR e ambiti complementari disciplinati dal PdS e DdP con, in sovrapposizione, le aree di tutela e vincolo di disciplina comune ai tre atti del PGT.

Le schede degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Riqualificazione (ARU) del DdP è un ALLEGATO alle disposizioni di attuazione e costituiscono parte integrante delle stesse.

## **11.2 Il nuovo Piano delle Regole. Sintesi delle azioni di progetto**

In linea con le strategie del Documento di Piano, il nuovo Piano delle Regole prevede sostanziali modifiche nella disciplina e nei cambi di azionamento.

In sintesi, le principali azioni di progetto riguardano:

**1) Nuovi “ambiti prevalentemente residenziali” esistenti e/o di completamento differenziati per principi insediativi, morfologici, tipologici e densità edilizia:**

- **Zona B1** residenziali a bassa densità (If 0,40 mq/mq);
- **Zona B2** residenziali a media densità (If 0,45 mq/mq);
- **Zone B3** residenziali a alta densità (If min. 0,45 mq/mq / max. 0,50 mq/mq);
- **Zona B4** Insediamento tradizionale filo strada (indici e parametri esistenti);
- **Zona B5** Insediamenti residenziali di impianto unitario (indici e parametri esistenti).

**2) Nuovi “ambiti prevalentemente produttivi” esistenti e/o di completamento:**

- **Zona D1** Prevalentemente produttiva esistente e di completamento;
- **Zona D2** Produttiva ad alto contenuto tecnologico;
- **Zona D3** Produttiva mista esistente e di completamento.

**3) Definizione di incentivi per la rigenerazione urbana** sia dei tessuti residenziali (zone B3) che dei tessuti produttivi a condizioni che si attui la Rete Ecologica Multifunzionale.

4) Nuove aree agricole nel PdR.

5) Modifiche e integrazioni normative alle NTA del PGT.

6) Recepimento nel TUC degli AT attuati e conclusi.

## **11.3 Il nuovo Piano dei Servizi. Sintesi delle azioni di progetto**

In linea con le strategie del Documento di Piano, il nuovo Piano dei Servizi prevede sostanziali modifiche nella disciplina e nei cambi di azionamento.

In sintesi, le principali azioni di progetto riguardano:

- 1) Articolazione differenziata della categoria “Aree a verde”.**
- 2) Definizione delle aree di ricaduta delle compensazioni ecologiche-ambientali.**
- 3) Ambiti Funzionali alla Trasformazione (Aft) del nuovo Documento di Piano.**
- 4) Potenziamento della rete della mobilità lenta** alla scala urbana e territoriale, ridefinendola in funzione dei nuovi AT e AR.
- 5) Riconferma dell’ampliamento di nuove dotazioni sportive.**
- 6) Riconferma e revisione di un tratto di nuova viabilità.**

# 12 Sostenibilità dello sviluppo e previsioni insediative

## 12.1 Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Recupero

Tre fondamentali scelte caratterizzano gli **“Ambiti di Trasformazione (AT)”** e gli **“Ambiti di Recupero (AR)”** disciplinati dal nuovo Documento di Piano della Variante Generale 2023 al PGT di Settimo:

- il nuovo Documento di Piano individua due categorie di ambiti: **“Ambiti di Trasformazione (AT)”** la cui modalità di intervento riguarda prevalentemente interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione; **“Ambiti di Recupero (AR)”** la cui modalità di intervento riguarda prevalentemente interventi volti al recupero o al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, anche attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza;

- **nessun “Ambito di Trasformazione” prevede un’espansione del tessuto urbano consolidato su suolo agricolo nello stato di diritto**; tutte le trasformazioni confermate operano, al loro interno, in ambiti propriamente di completamento ereditati dal PGT 2010, spesso ridefinendone gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi per la progettazione; le nuove previsioni di trasformazione rispetto al Piano previgente sono prevalentemente su suolo già urbanizzato.

- la previsione di servizi al loro interno è relativamente contenuta e limitata essenzialmente a contenute previsioni di strade, percorsi ciclopedonali, parcheggi (urbanizzazioni primarie) o a più significative previsione di **“Verde pubblico” (urbanizzazioni secondarie) quali “Aree verdi attrezzate a parchi urbani”, o “Aree a verde naturalistico”**, finalizzate alla costruzione e integrazione del sistema di spazi aperti pubblici e non, urbani e naturali, che caratterizzano e strutturano la Rete Ecologica del territorio di Settimo.

In particolare, il nuovo Piano dei Servizi, alla luce delle nuove condizioni emergenti per Settimo, delle nuove normative regionali (LR 31/2014),

prevede, tra le azioni prioritarie di città pubblica connesse alle singole trasformazioni, **di potenziare la spina verde centrale della città**, asse portante della **Rete Ecologica Comunale**, ammettendo la possibilità di monetizzare le aree a standard interne ai comparti, quando non rappresentate nelle singole schede, al fine di reperire per pubblica utilità e riqualificare la rete dei fontanili della campagna di Settimo.

Per ogni Ambito saranno definiti nelle relative schede di dettaglio allegate alla Variante 2023:

**1. Il perimetro dell'ambito**, corrispondente alla Superficie territoriale (St), **le superfici minime delle aree per servizi pubblici interne** agli Ambiti di Trasformazione o agli Ambiti Recupero, **le superfici delle aree private ad uso pubblico e gli ambiti funzionali alla trasformazione (AfT).**

**2. Le prescrizioni particolari:**

- **per gli spazi costruiti**, l'individuazione delle aree di concentrazione fondiaria (Sf), dei sedimi degli edifici da conservare perché tutelati dal D.Lgs. 42/2004, degli edifici esistenti da ricollocare e di nuova edificazione, i fronti commerciali, degli elementi puntuali da conservare;

- **per gli spazi aperti**, l'indicazione delle aree di cessione minima quali "Aree a verde", delle strade di progetto, e delle aree a parcheggio pubblico e privati ad uso pubblico, degli elementi puntuali da conservare o tutelare;

**3. Ambiti funzionali alla trasformazione (AfT):** il DdP subordina l'attuazione di determinati AT e AR, alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico di aree esterne ai comparti identificate come "Ambiti funzionali alle trasformazioni" (AfT), fatte salve eventuali aree risultanti già pubbliche o asservite all'uso pubblico.

Gli AfT interessano superfici con usi prevalentemente di interesse ambientale, nonché aree pubbliche da sottoporre ad interventi di riqualificazione.

Fino al momento dell'approvazione dei piani attuativi, gli interventi all'interno degli AfT connessi sono disciplinati dal PdR e dal PdS.

Nel caso non sia possibile l'acquisizione diretta, l'operatore può costituire una provvista economica pari al valore di monetizzazione delle aree in cessione gratuita finalizzata alla contestuale acquisizione dell'area da parte del Comune.

Nel caso in cui negli ambiti AfT siano comprese aree di proprietà pubblica, destinate a servizi di interesse generale, è prevista solo la loro riqualificazione.

La cessione o l'asservimento all'uso pubblico degli AfT concorre a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l'apposizione del

vincolo preordinato all'espropriazione.

Le opere di urbanizzazione interne agli Aft e soggette a riqualificazione possono essere realizzate a scomputo oneri.

**4.** In linea con il Documento di Piano previgente tutti gli Ambiti di Trasformazione avranno lo stesso indice di edificabilità territoriale (IT) 0,45 mq/mq

In sintesi, gli **Ambiti di Trasformazione (AT)** sono:

AT.01 via Dante

AT.02 via Carducci

AT.03 via Turati

AT.04 via Panzeri

AT.06 via Dante

AT.07 via Gramsci

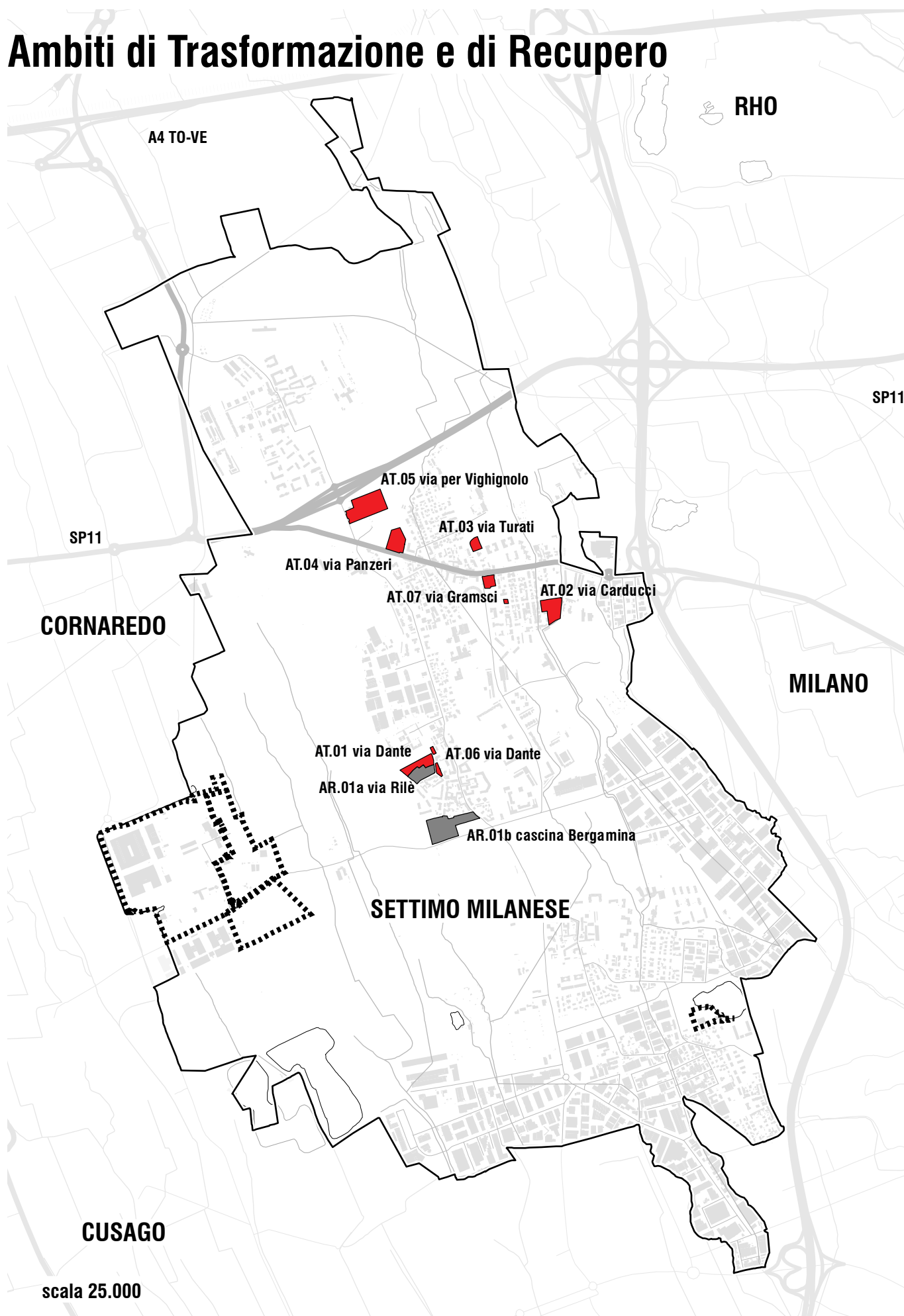
Gli **Ambiti di Recupero (AR)** sono:

AR.01 via Rilè. Corte Boschetti

AR.02 Cascina Bergamina



# Ambiti di Trasformazione e di Recupero



## 12.2 Il dimensionamento del nuovo PGT 2023

Il carico insediativo previsto dalla Variante 2023 definisce la stima della popolazione teorica insediabile derivata dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Recupero (AR) previsti dal nuovo Documento di Piano.

I valori indicati nella Tabella 1 esprime la popolazione teorica insediabile negli Ambiti di Trasformazione (AT) e di Recupero (AR) la cui capacità insediativa residenziale teorica viene convenzionalmente calcolata a Settimo applicando il parametro 132 mc/abitante (corrispondente a 40 mq di SL).

In sintesi, il nuovo Piano prevede un carico insediativo molto contenuto rispetto a quello connesso con le previsioni del vecchio PGT 2010, con una riduzione di circa il 62% della crescita.

In particolare, i nuovi Ambiti di Trasformazione e di Recupero del DdP 2023 comportano una **crescita teorica della popolazione di circa 763 unità**; in linea con l'attuale andamento demografico di Settimo. Si ricorda infatti che nel decennio Settimo registra una variazione demografica complessiva del 2,6%, pari a circa 510 nuovi abitanti (capitolo 2).

**Il vecchio DdP 2010** prevedeva invece una crescita nettamente superiore con circa **2.000 nuovi abitanti**.

*Nell'immagine accanto si evidenziano in rosso gli Ambiti di Trasformazione e in grigio gli Ambiti di Recupero. Con il tratteggio nero gli ambiti in corso di attuazione.*

**Tabella 1 - Il dimensionamento della nuova Variante 2023**

SIGLA AT	Var. PGT 2022-23 NOME AMBITO DI TRASFORMAZIONE	TIPO DI SUOLO (ai sensi della LR 31/2014)	DESTINAZIONE FUNZIONALE PREVALENTE	St (mq)	Sf (mq)	SL Tot (mq)	Volume (mc)
AT.01	via Dante	Urbanizzabile	Residenziale	6.781	6.155	3.764	12.420,90
AT.02	via Carducci	Urbanizzato	Residenziale	9.500	6.294	4.275	14.108
AT.03	via Turati	Urbanizzabile	Residenziale	2.793	2.793	1.257	4.148
AT.04	via Panzieri (ex SS11)	Urbanizzato	Residenziale	8.590	8.590	3.300	10.890
AT.05	via per Vighignolo	Urbanizzato	Produttiva ad alto contenuto tecnologico	19.210	19.210	9.605	
AT.06.a - AT.06.b	via Dante	Urbanizzato	Residenziale	1.798	1.798	809	2.670
AT.07.a - AT.07.b	via Gramsci	Urbanizzato	Residenziale	3.322	3.322	1.495	4.934
SIGLA AR	Var. PGT 2022-23 NOME AMBITO DI TRASFORMAZIONE	SUOLO (ai sensi della LR 31/2014)	DESTINAZIONE FUNZIONALE PREVALENTE	St (mq)	Sf (mq)	SL Tot (mq)	Volume (mc)
AR.01a	Corte Boschetti, via Rilè	Urbanizzato	Residenziale	7.000	7.000	4.480	14.784
AR.01b	Cascina Bergamina	Urbanizzato	Residenziale	20.300	20.300	11.136	36.749
<b>TOTALE</b>				<b>75.972</b>		<b>38.626</b>	<b>95.769</b>

<b>Abitanti teorici (132 mc/ab)</b>	<b>Aree per servizi pubblici minimo (30 mq per abitante)</b>	<b>Aree per servizi pubblici interne agli ambiti (mq)</b>	<b>Ambiti funzionali alla trasformazione (mq) - aree per servizi esterne alla St da acquisire e/o riqualificare</b>	<b>Ipotesi di risorse da monetizzazione (fondo da vincolare per attuare la REC)</b>	<b>Spostamenti generati ora di punta del mattino (autovetture equivalenti/h)</b>
94	2.823	530	9.110		75
107	3.206	3.206	0		85
31	943	0	0	94.264 €	25
83	2.475	0	0	247.500 €	90
	4.226			422.620 €	
20	607			60.683 €	
37	1.121			0 €	
372	15.401			825.066 €	
<b>Abitanti teorici (132 mc/ab)</b>	<b>Aree per servizi pubblici minimo (30 mq per abitante)</b>	<b>Aree per servizi pubblici interne agli ambiti (mq)</b>	<b>Ambiti funzionali alla trasformazione (mq) - Aree per servizi esterne alla St da acquisire e/o riqualificare</b>	<b>Risorse monetizzazione (da vincolare per attuare prioritariamente la REC)</b>	<b>Spostamenti generati ora di punta del mattino (autovetture equivalenti/h)</b>
112	3.360	0	0	336.000 €	89
278	8.352	da definire in fase attuativa	20.206	da definire in fase attuativa	222
390	11.712			336.000 €	
763	27.113			1.161.066 €	