



Comune di Settimo Milanese
Città metropolitana di Milano

Variante Generale 2022/2023 al Piano di Governo del Territorio di Settimo Milanese

Adozione - 27 giugno 2023



Verso la nuova Variante al
PGT

Le condizioni emergenti

- Adeguaamenti normativi e programmatori;
- Crisi strutturale del modello di pianificazione basato sulla crescita edilizia;
- Analisi delle dinamiche demografiche
- Analisi e misura del dismesso per le aree del lavoro: un dato poco significativo per Settimo
- Nascita della città metropolitana ed entrata in vigore del nuovo il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) *(6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell' avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 40)*
- Istituzione dell'Area Omogenea «Milano e la Cintura Metropolitana»;
- Supporto alle nuove vocazioni territoriali emergenti;
- Un nuovo progetto di città pubblica e di rete ecologica comunale (Piano dei Servizi).

Il metodo e l'approccio

1. Mantenere una visione territoriale ampia, di scala metropolitana.
2. Elaborare un piano orientato all'attivazione di politiche e di progetti concreti, da far maturare e crescere durante il processo di pianificazione.
3. 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

Inquadramento territoriale



ARLUNO

A4 TO-VE

CORNAREDO

SP11

BAREGGIO

SETTIMO M.

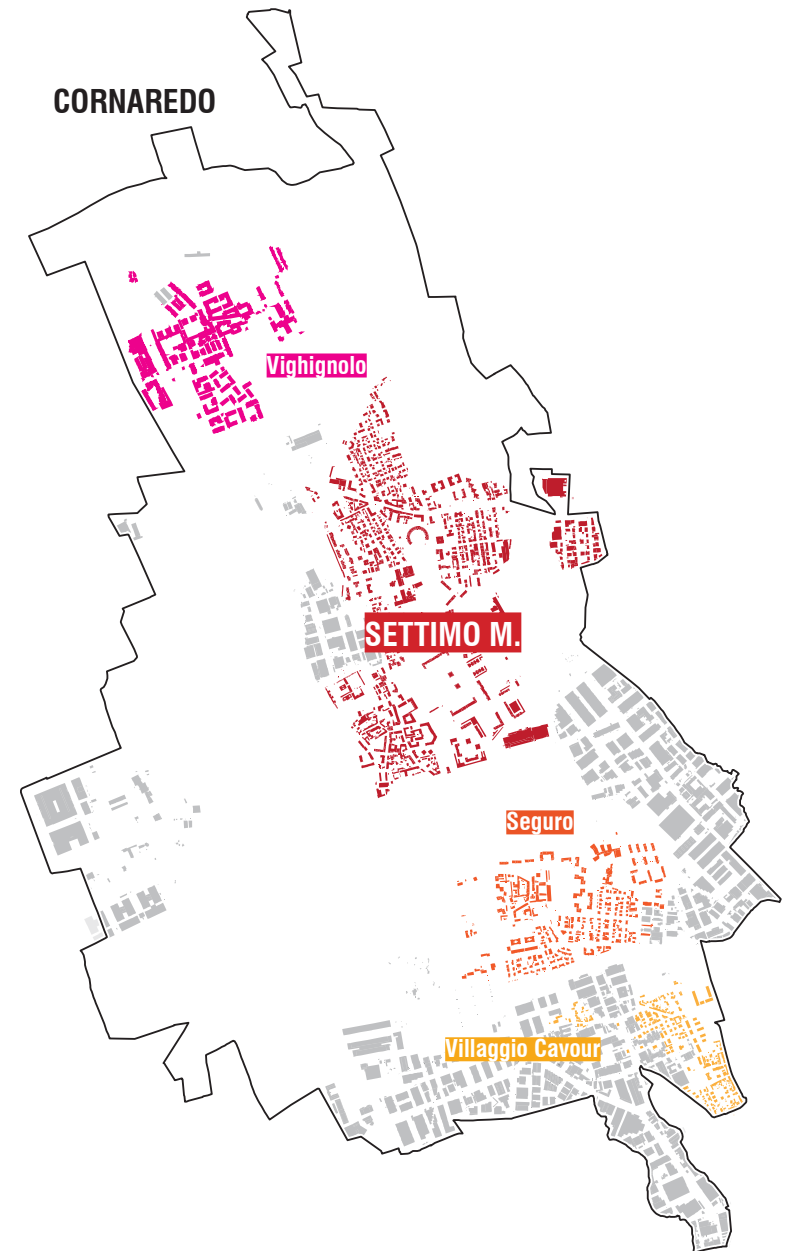
CUSAGO

MILANO

CESANO BOSCONI

TREZZANO S.N.

Settimo e i suoi quartieri



Partecipazione

1. Analisi delle istanze dei cittadini all'avvio del procedimento di Variante.

2. Assemblee pubbliche con associazioni, operatori economici, professionisti locali, Amministrazioni contermini e Città Metropolinata (6 incontri tra febbraio – maggio 2022).

3. Tre passeggiate cittadine per conoscere Settimo:

Vighignolo - 26.03.2022

Seguro e Villaggio Cavour - 26.03.2022

Settimo centro - 02.04.2022

4. Commissione urbanistiche tematiche da luglio a dicembre 2022

5. Commisione pre adozione del 22 giugno 2023



Vighignolo _ 26 marzo 2022



Settimo centro _ 2 aprile 2022

Partecipazione



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

Un elenco di temi e questioni localizzate



Un elenco di temi e questioni localizzate



Un elenco di temi e questioni localizzate



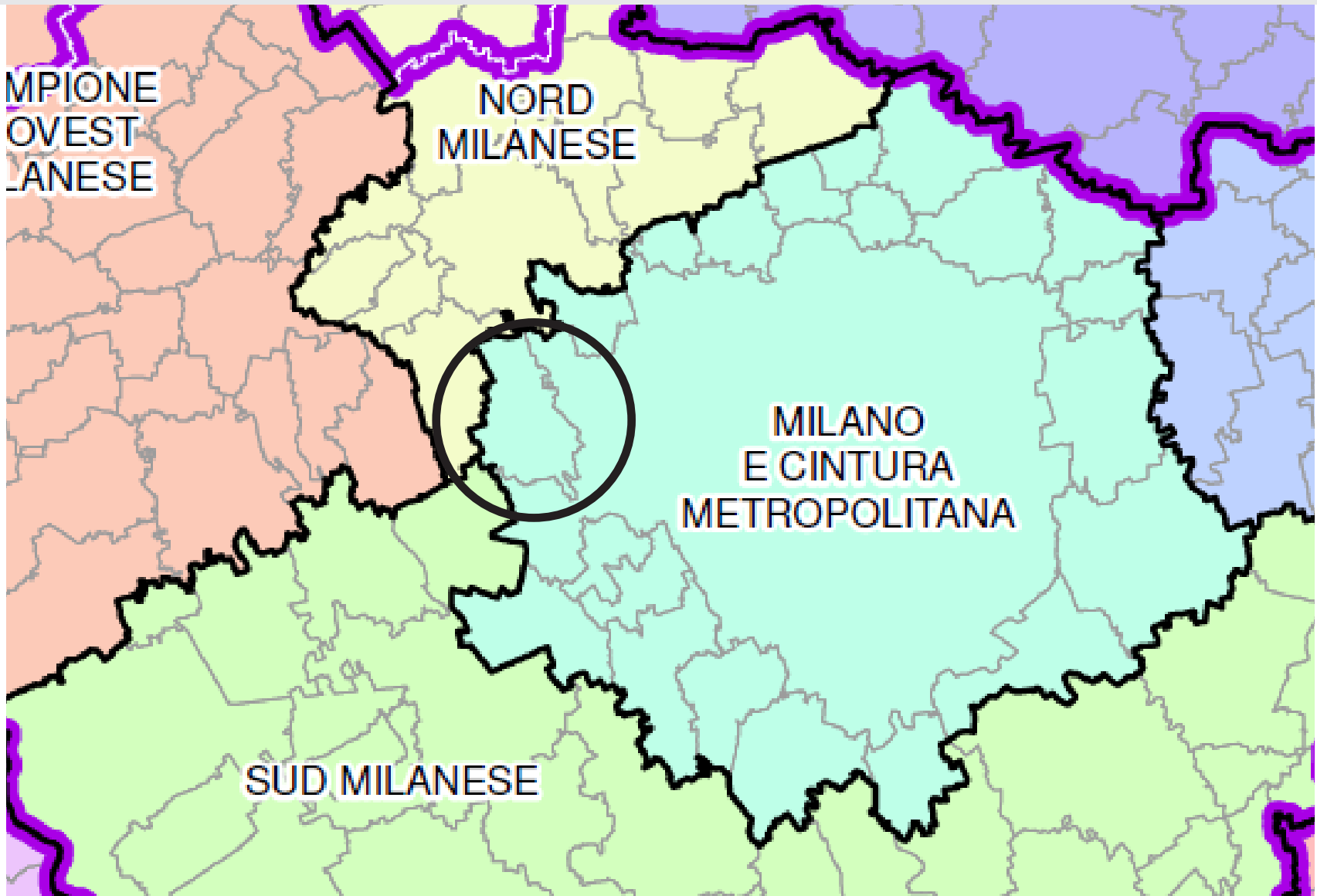
Obiettivi e strategie del nuovo PGT

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. Progetto di una nuova Rete Ecologica Multifunzionale per Settimo.
4. Riutilizzo 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 degli norme che hanno complicate procedure o creato incertezza applicativa.

1

Sviluppo sostenibile del territorio
e consumo di suolo zero

ATO | Ambiti Territoriali Omogenei | Milano e cintura metropolitana



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

Evoluzione dei processi insediativi



EVOLUZIONE INSEDIAMENTI (1954 - 2012)

- Aree urbanizzate al 1954
- Aree urbanizzate al 1980
- Aree urbanizzate al 1999-2000
- Aree urbanizzate al 2012

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- +—+— Rete ferroviaria
- Autostrade
- Strade principali
- Viabilità di progetto (rif. PRMT)
- +—+— Rete ferroviaria di progetto (rif. PRMT)

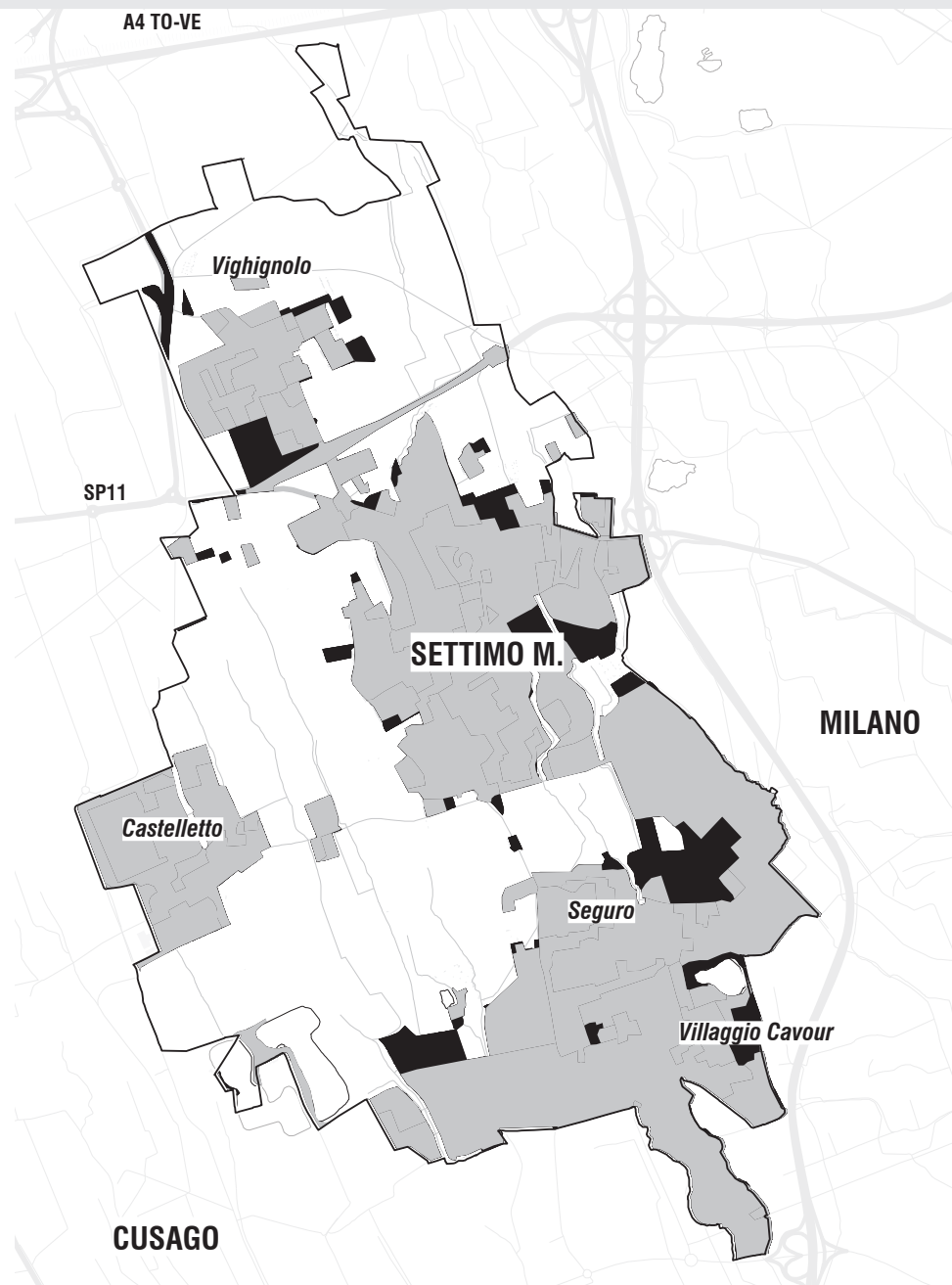
Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 02.A5

Evoluzione usi del suolo (1999-2018)

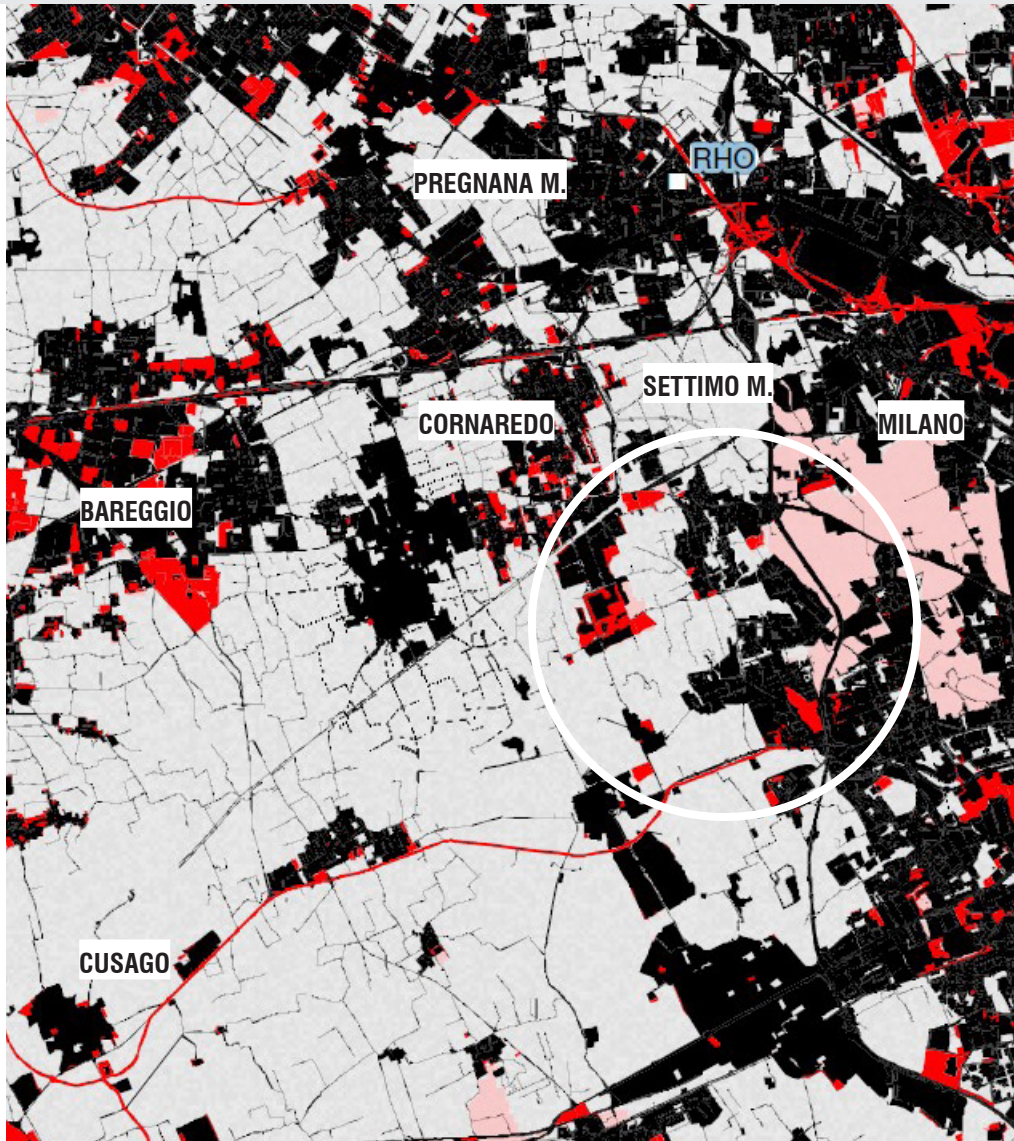
Settimo




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

+ 3,69%



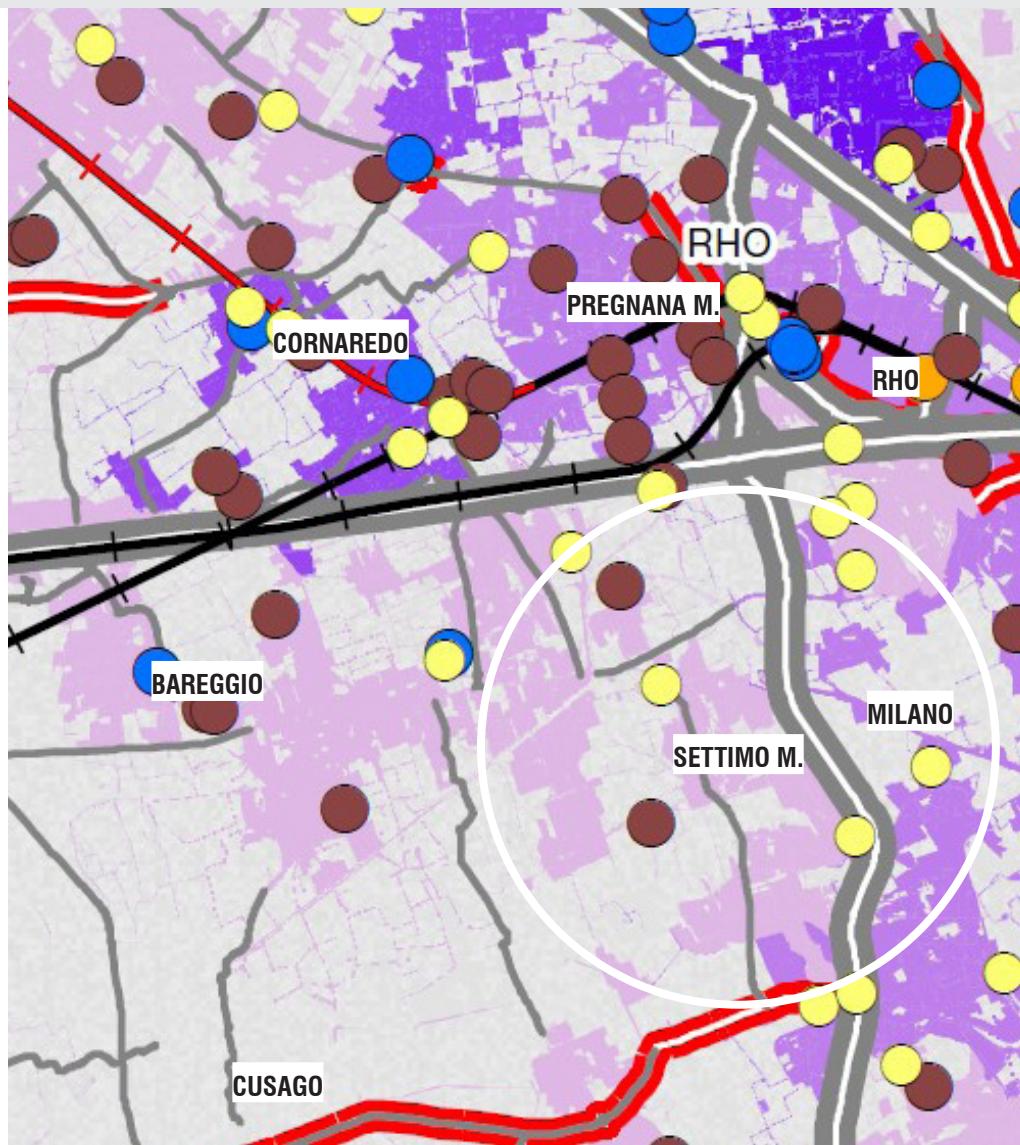
Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile



-  Superficie urbanizzata
Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)
-  Superficie urbanizzabile (rif. art. 2 l.r.31/14)
Terreni interessati da previsioni pubbliche o private dei PGT (rif. art. 2 l.r. 31/2014)
-  Parti delle previsioni dei PGT escluse dal calcolo della superficie urbanizzabile
Non rientrano nel calcolo della superficie urbanizzabile le aree verdi con una superficie > 5.000 m² individuate nel Piano dei servizi e le porzioni degli ambiti di trasformazione dei PGT che ricadono negli ambiti agricoli strategici dei PTCP

Fonte: Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 | Tav. 04.C1

Incidenza della rigenerazione su suolo urbanizzato



La mappa descrive la distribuzione territoriale delle aree da recuperare e classifica i Comuni in base all'incidenza che queste aree hanno sulla superficie urbanizzata.

Incidenza della rigenerazione | Settimo

Incidenza trascurabile – le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica.

- Aree da recuperare ricomprese in ambiti di trasformazione
Aree comprese in Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano dei vigenti PGT, come risultano dal SIT della Regione
- Aree da recuperare ricomprese in strumenti di programmazione negoziata
Aree comprese in strumenti di programmazione negoziata come risultano dal SIT della Regione (rif. aggiornamento 2015)
- Siti potenzialmente contaminati (rif. banca dati AGISCO aggiornamento 2016)

INCIDENZA DELLE AREE DA RECUPERARE SU SUPERFICIE URBANIZZATA (rif. tavola 04.C1)*

l'incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola 04.C1

- 0,01 - 2% Incidenza trascurabile – le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica
- 2,01 - 5% Incidenza bassa - le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una risorsa
- 5,01 - 12% Incidenza alta - le aree da recuperare connotano la struttura urbana; la rigenerazione è necessaria
- 12,01 - 42% Incidenza critica – la presenza di aree da recuperare connota negativamente la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una priorità

Articolazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo PTM

Piano Territoriale Metropolitan | PTM

Per l'articolazione delle soglie al livello comunale sono state considerate le seguenti variabili, in linea con quelle suggerite dall'integrazione del PTR:

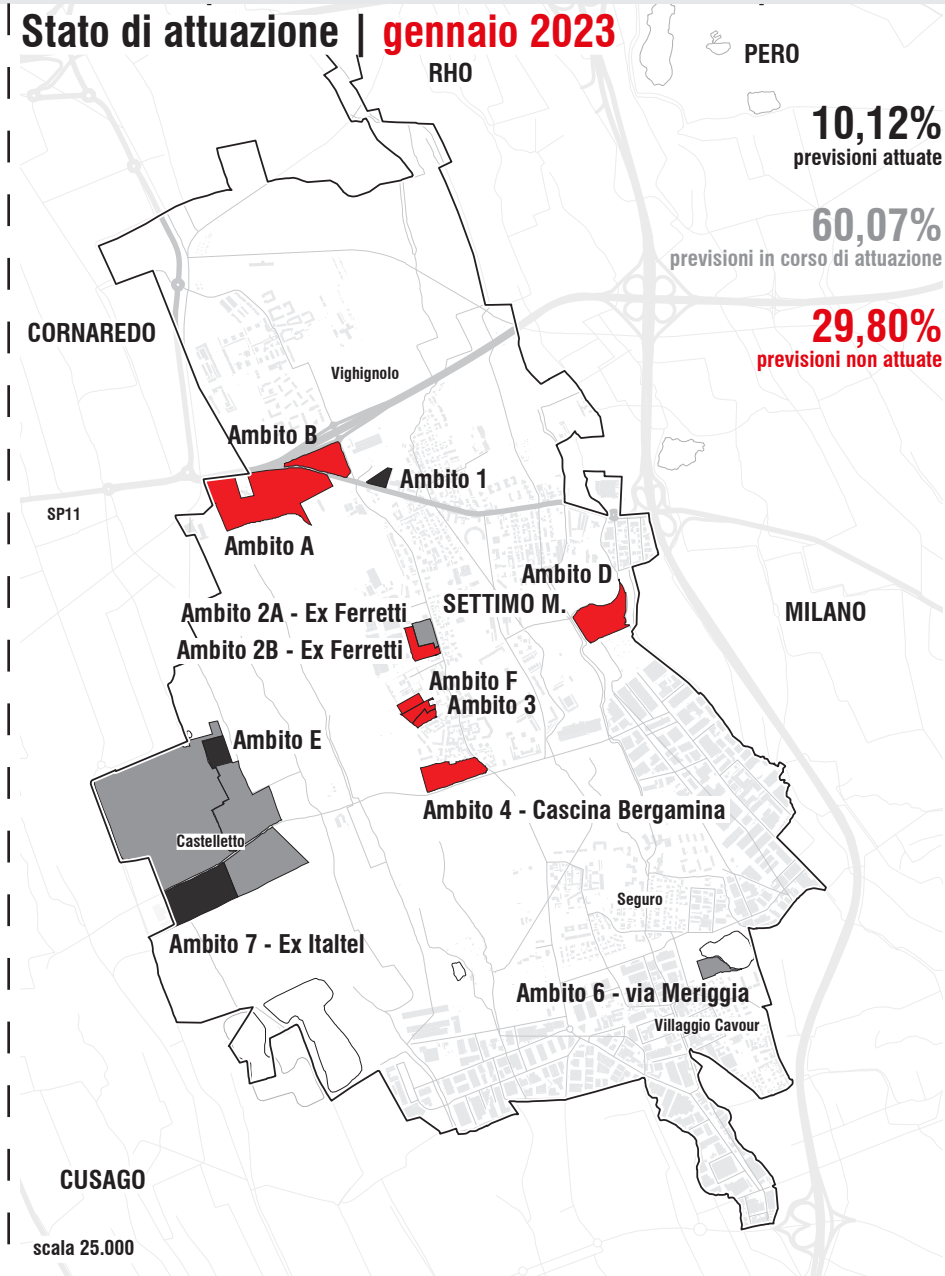
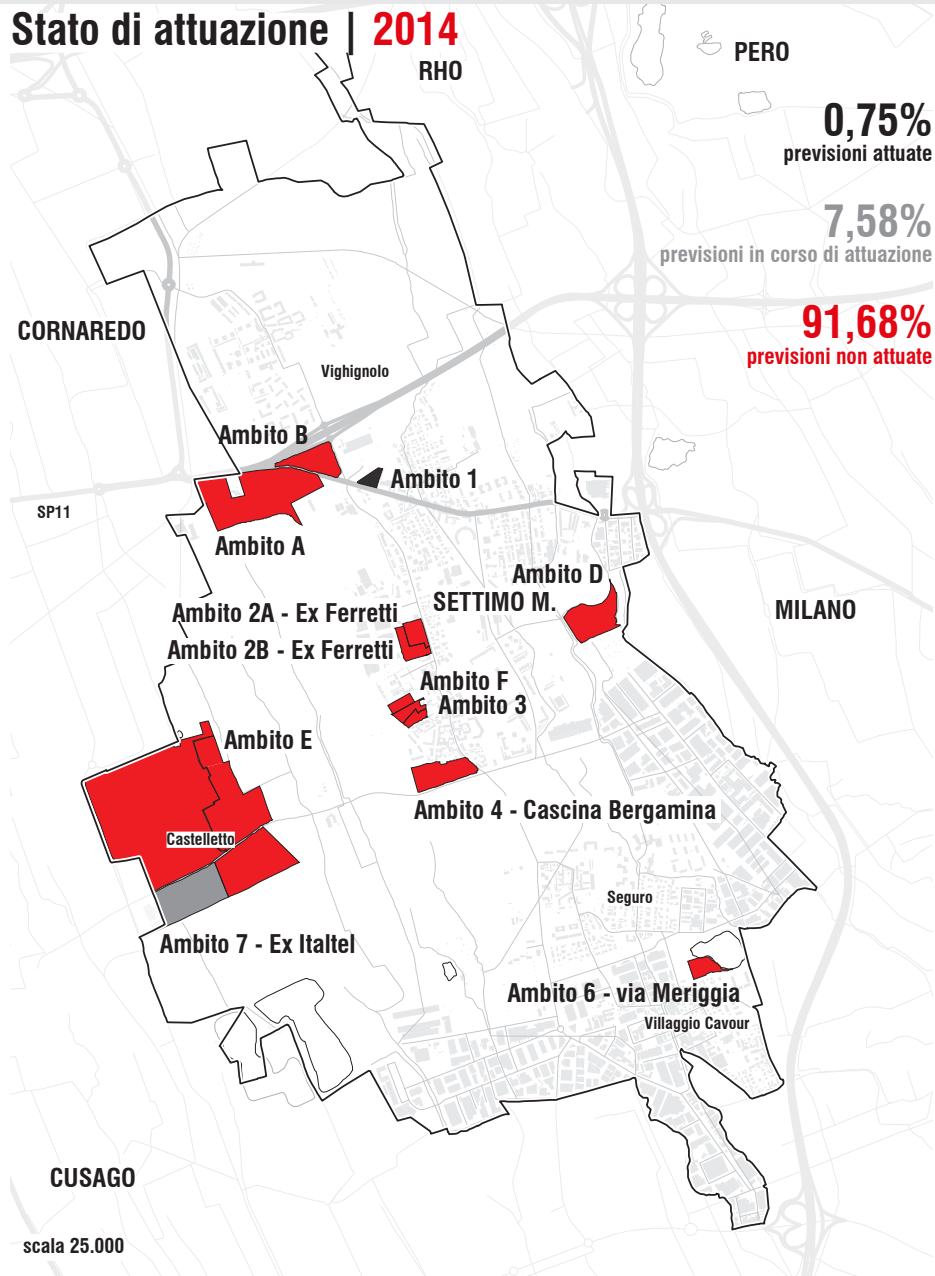
- 1.** rapporto tra superficie ambiti di trasformazione su aree libere non attuati (denominato "residuo") e superficie urbanizzata;
- 2.** indice di urbanizzazione (rapporto tra superficie urbanizzata e superficie territoriale del comune);
- 3.** indice di suolo utile netto (come definito dal PTR: rapporto tra suolo potenzialmente oggetto di consumo di suolo e superficie territoriale);
- 4.** rapporto tra superficie territoriale comunale inclusa in parchi regionali o PLIS e superficie territoriale;
- 5.** comuni con funzione di polarità urbana o intermodale per il trasporto pubblico;
- 6.** tasso annuale di variazione delle attività produttive.

Articolazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo PTM

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)	incred. 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%

Estratto. Relazione illustrativa PTM (pag.55)

PGT 2010 | DdP. Ambiti di Trasformazione



Stato di attuazione del Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

Destinazioni prevalenti

Residenza 10,5%

Produttivo 55,1%

Servizi 34,5%

Previsioni attuate

Residenza 2,1%

Produttivo 46,2%

Servizi 11,6%

Previsioni in corso di attuazione

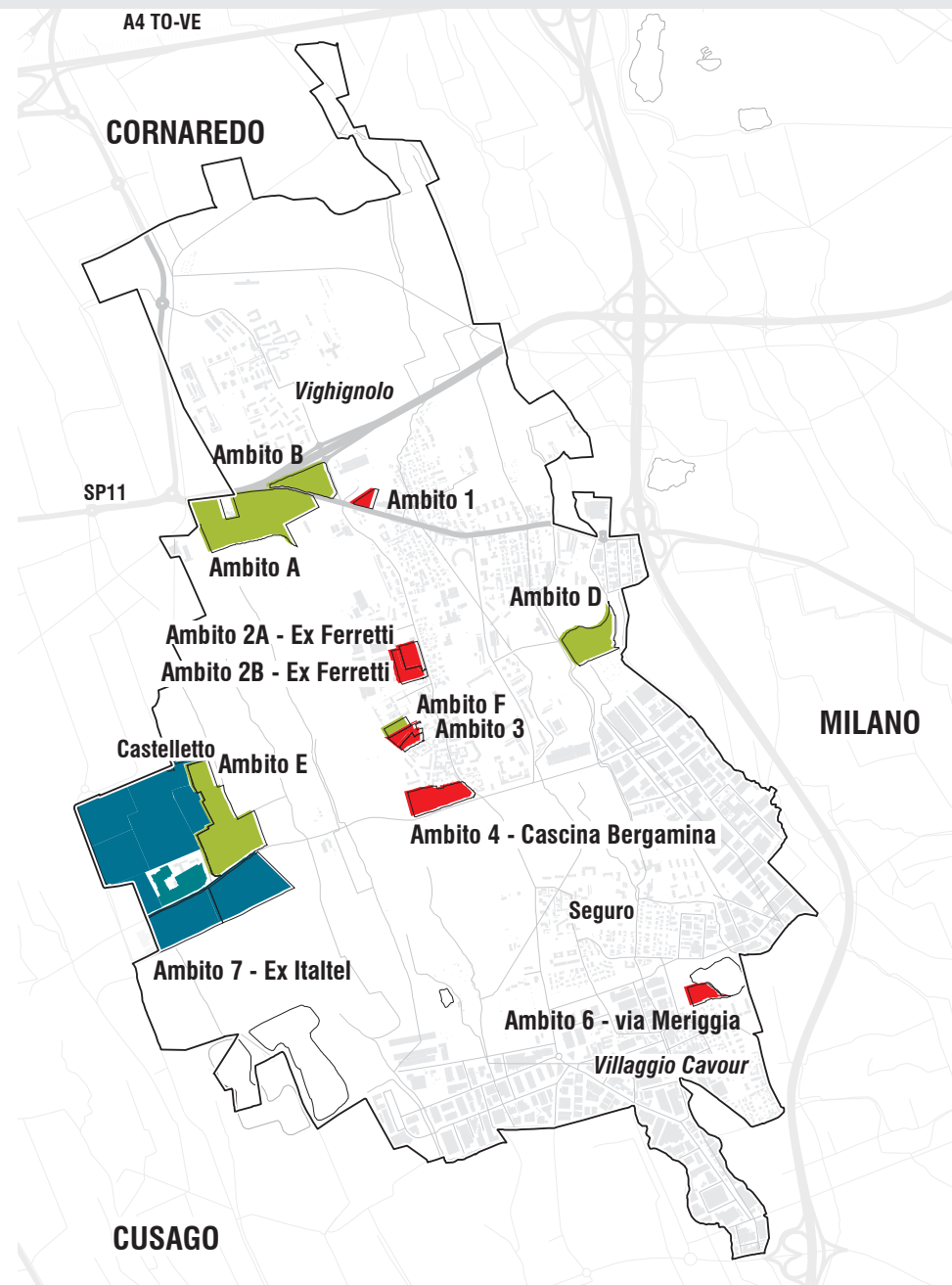
Residenza 1,4%

Produttivo 8,9%

Previsioni non attuate

Residenza 6,9%

Servizi 22,9%



Stato di attuazione del Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

Tipologia di suolo

77,10%

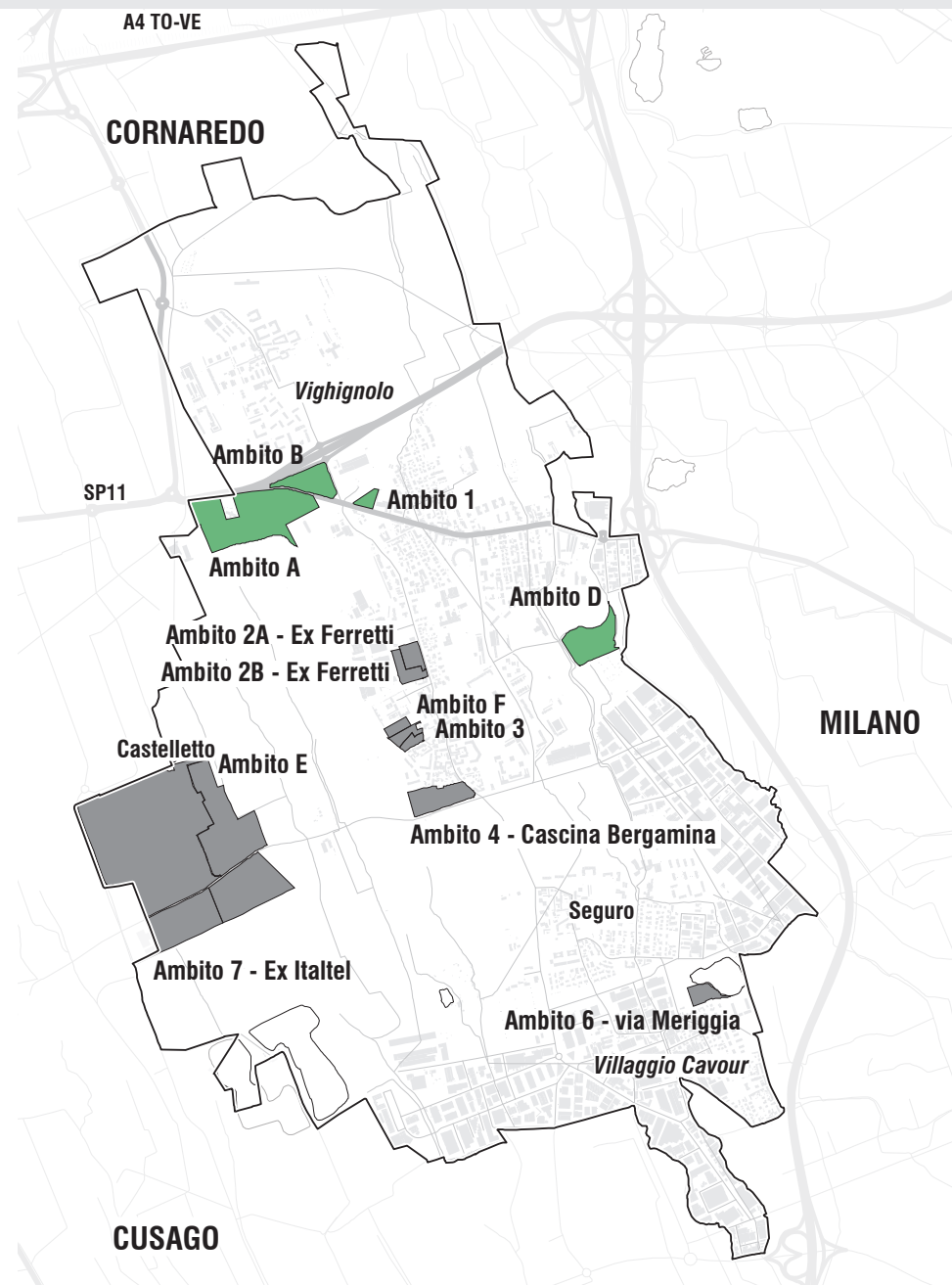
AT che ricadono su suolo urbanizzato

di cui
il **69,5%** delle previsioni sono attuate e in corso di attuazione

22,90%

AT che ricadono su suolo libero

22,90% degli Ambiti di Trasformazione (ca. 185.219 mq di St) ricadono invece su suolo libero di cui il **22,15%** (ca. 179.170 mq di St) di essi al 2014 non sono stati attuati.



Stato di attuazione del Documento di Piano

66,26%

**AT che ricadono su
suolo urbanizzato**

di cui

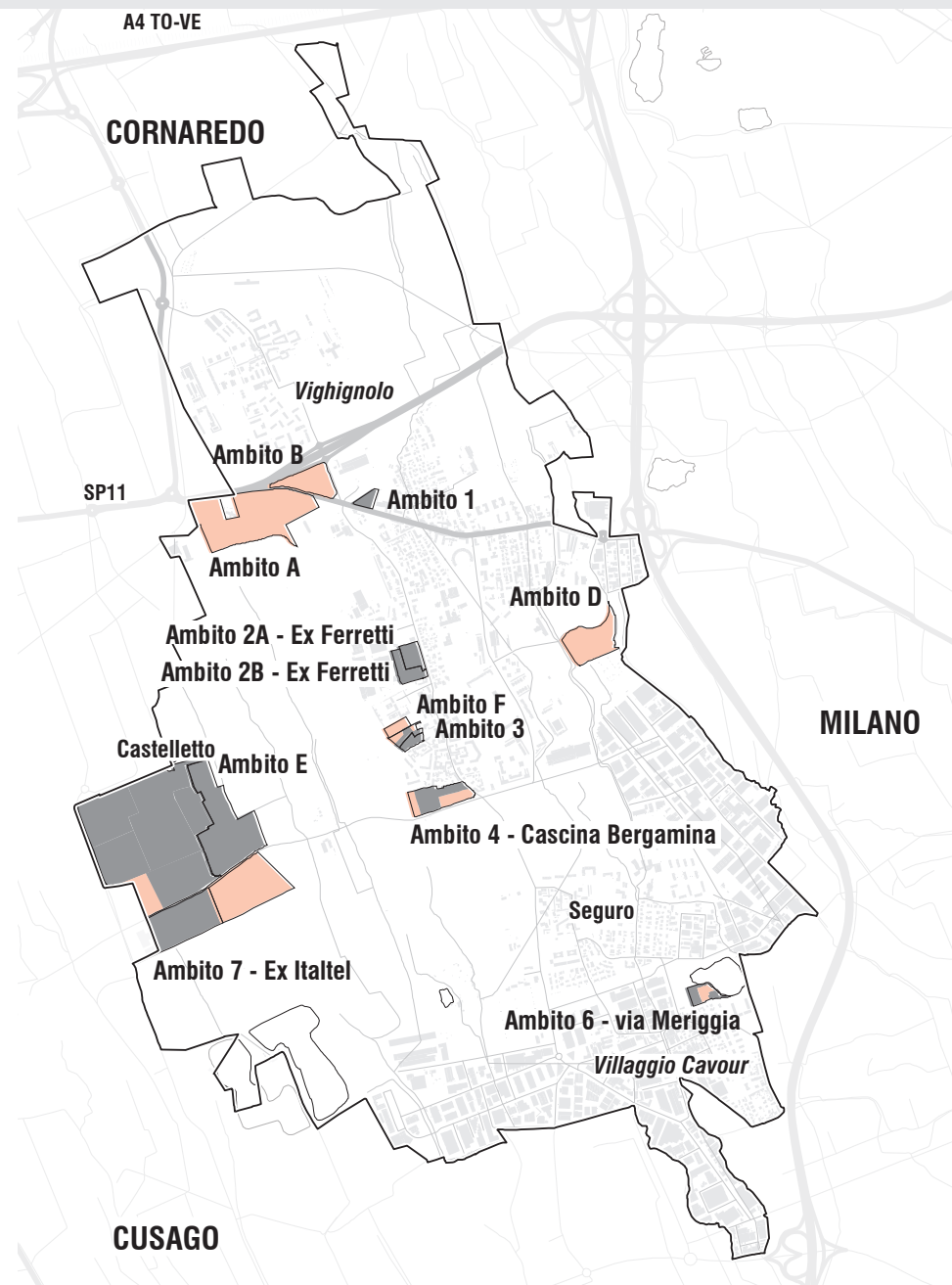
il 4,94% delle previsioni non sono attuate

33,74%

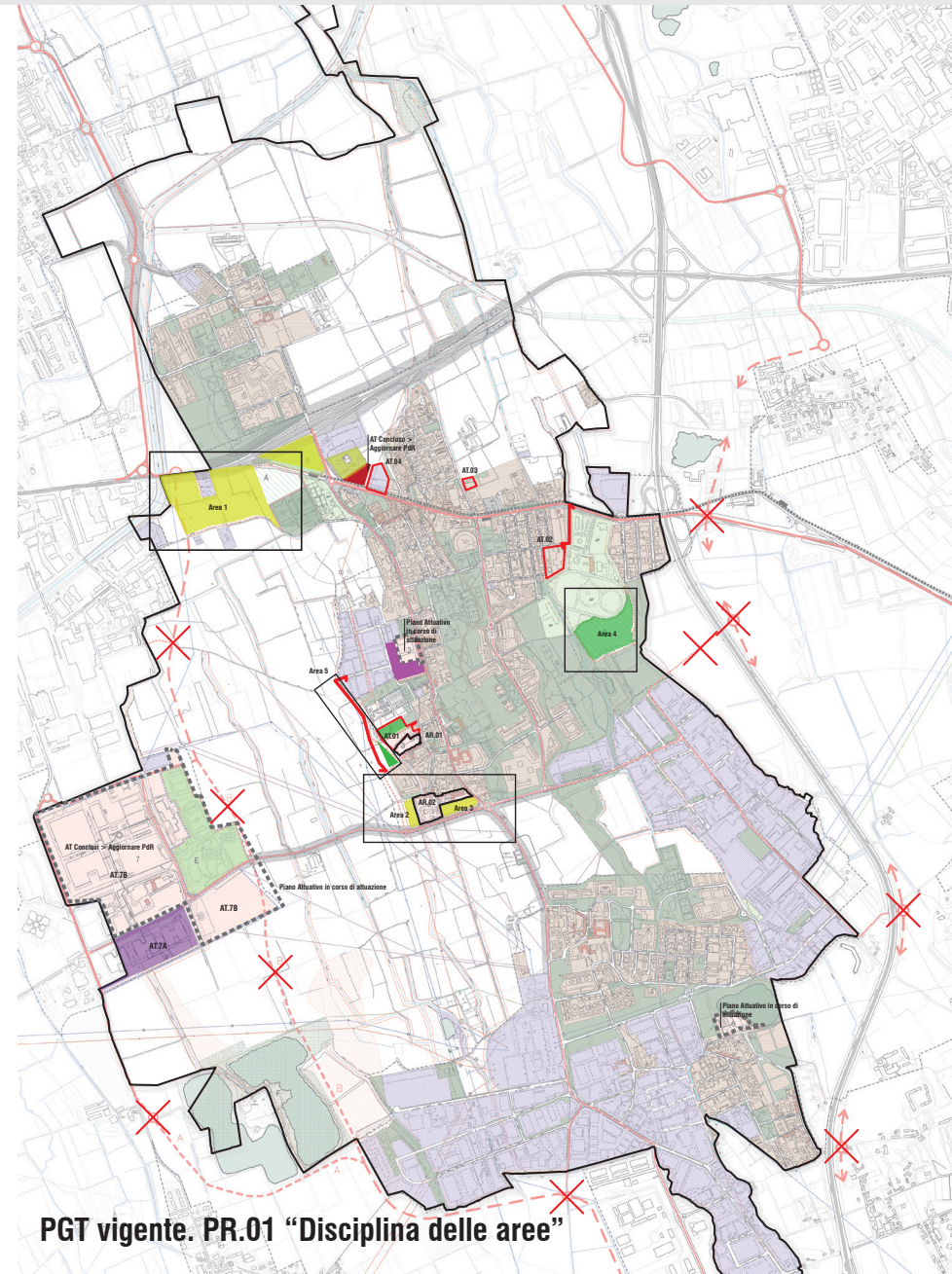
**AT che ricadono su
suolo urbanizzabile**

di cui

**il 24,86% delle previsioni
non sono attuate**



Proposte di variante del nuovo Documento di Piano



PGT vigente. PR.01 "Disciplina delle aree"

Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) ai sensi della L.R. 31/2014

Il BES è 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.**

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
DdP - AREA 1 Ambito di Trasformazione A	Impianti sportivi e ricreativi	PdR - Area agricola non strategica	Funzione agricola	88.655	0	
DdP - AREA 2 Ambito di Trasformazione 4 - Cascina Bergamina	Residenziale	PdR - Area agricola non strategica	Funzione agricola	4.765	0	
DdP - AREA 3 Ambito di Trasformazione 4 - Cascina Bergamina	Residenziale	PdR - Area agricola non strategica	Funzione agricola	6.925	0	
DdP - AREA 4 Ambito di Trasformazione D	Impianti sportivi e ricreativi	PdS - Attrezzature sportive e verde pubblico	Verde pubblico (> di 5.000)	37.125	0	
PdR - AREA 5 Area agricola strategica	Funzione agricola	PdS - Viabilità di progetto			4.500	
PdR - AREA 6 Area agricola non strategica	Funzione agricola	DdP - Ambito di Trasformazione AT.03	Residenziale		1.000	
Verifica BES (non superiore a 0)						-131.970

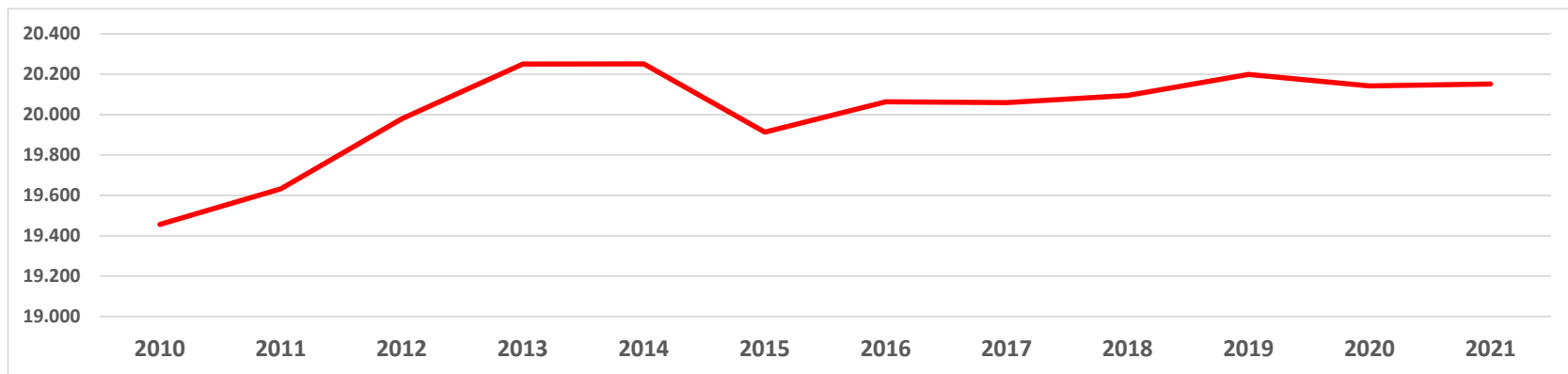
Tabella 1
PTM

2

Settimo
e i suoi abitanti

Andamento demografico nel comune di Settimo (2010-2021)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Residenti	19.456	19.632	19.979	20.250	20.251	19.913	20.063	20.060	20.094	20.199	20.142	20.151
Incremento annuo %		0,90	1,77	1,36	0,00	-1,67	0,75	-0,01	0,17	0,52	-0,28	0,04

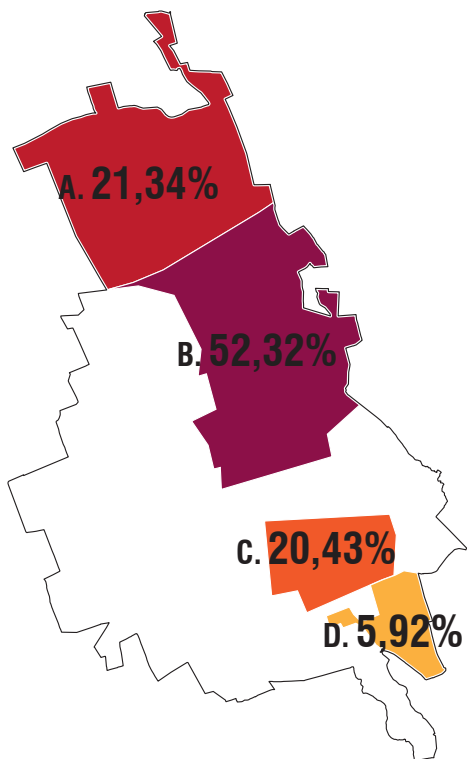


Fonte: Anagrafe comunale

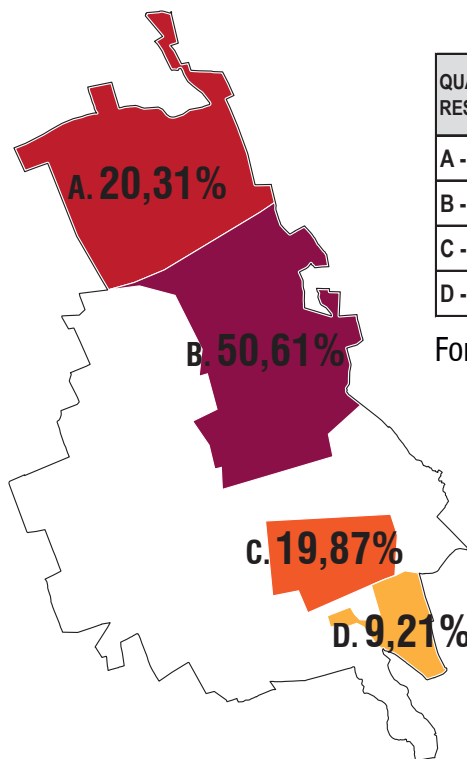
L'andamento demografico dopo una crescita progressiva tra il 2010 e il 2014 e un calo repentino nel 2015 (-1,67% della popolazione residente), mantiene un andamento tendenzialmente stabile.

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

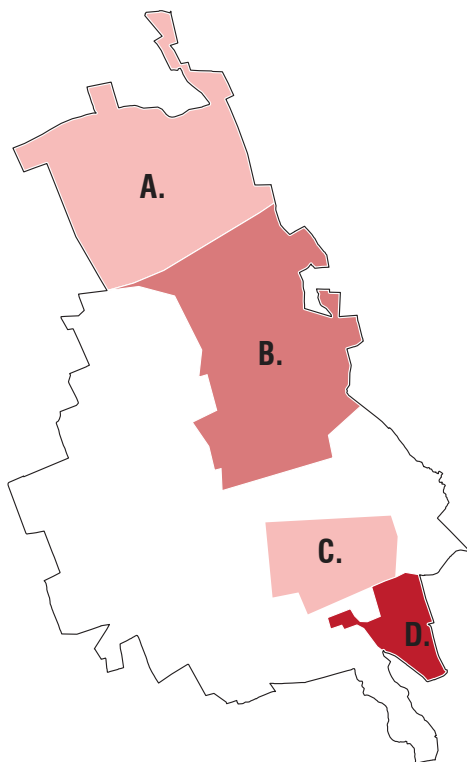
Fonte: Anagrafe comunale

La tendenza abitativa in generale conferma la distribuzione della popolazione residente tra il 2010 e il 2020, privilegiando il centro.

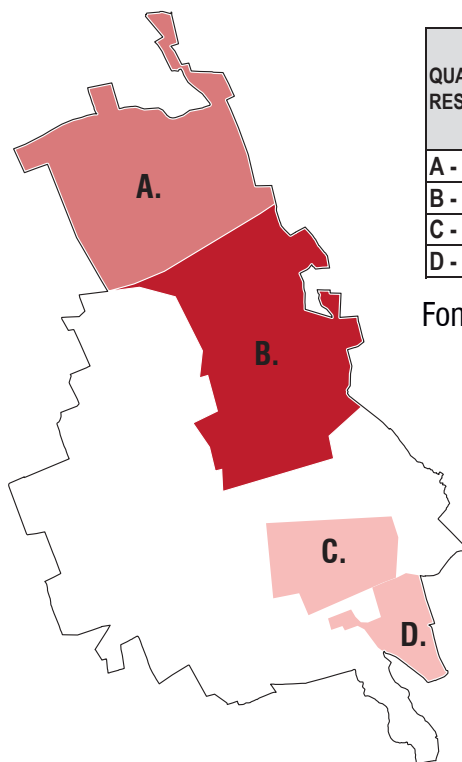
E' possibile tuttavia notare come maggiore attrattività abbia acquisito nel decennio il Villaggio Cavour.

Indice di vecchiaia per quartieri

2010



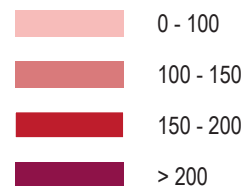
2020



QUARTIERI RESIDENZIALI	Indice 2010	Indice 2020	Variazione %
A - Vighignolo	79	104	31,39
B - Settimo Centro	111	173	56,34
C - Seguro	51	93	82,40
D - Villaggio Cavour	156	67	-57,35

Fonte: Anagrafe comunale

Classi di lettura

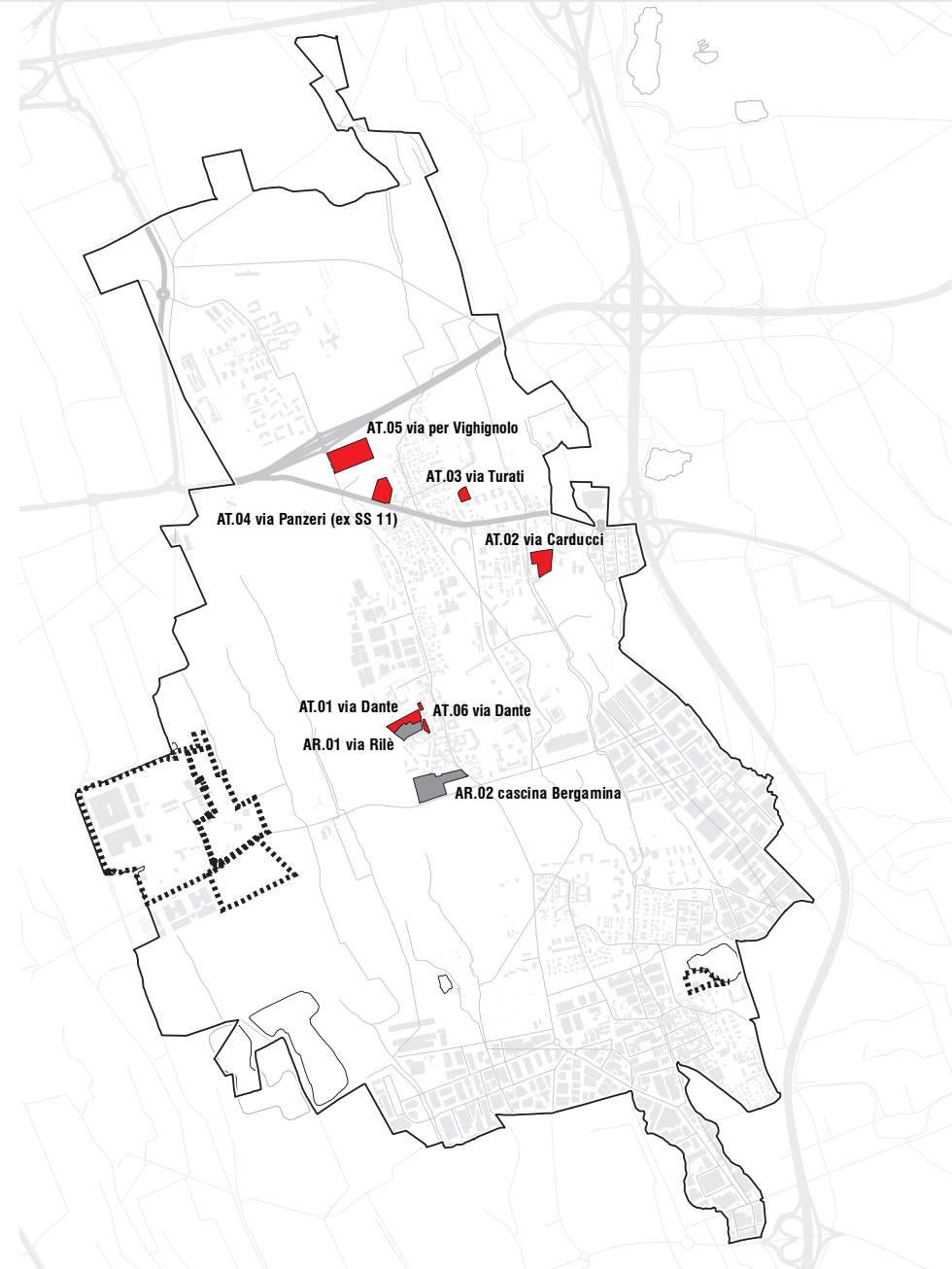


Nel decennio 2010-2020 si assiste ad un progressivo invecchiamento della popolazione per i quartieri di Vighignolo, Settimo Centro e Seguro, mentre per il Villaggio Cavour si denota un'inversione di tendenza importante (cfr. la variazione percentuale dell'indice di vecchiaia).

3

Le previsioni del nuovo Documento di Piano

Proposta del nuovo Documento di Piano. Nuovi AT e AR



Nell'immagine accanto si evidenziano in rosso gli Ambiti di Trasformazione e in grigio gli Ambiti di Recupero. In attesa di definizione dello stato di attuazione degli ambiti produttivi del comparto Castelletto.

Nuovi AT e AR | una disciplina comune

Tre fondamentali scelte caratterizzano gli ambiti disciplinati dal nuovo Documento di Piano:

- **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 previsioni di “Aree a verde” (urbanizzazioni secondarie) quali **“Aree verdi attrezzate”, 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 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), 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

Nuovi AT e AR | una disciplina comune

rappresentate nelle singole schede, al fine di reperire e riqualificare la rete dei fontanili della campagna di Settimo.

Per ogni scheda saranno definiti:

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.

Nuovi AT e AR | una disciplina comune

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.