

Nuovi AT e AR | una disciplina comune

4. Normativa vigente e indici esistenti

a) IT - Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie lorda (SL) o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (def. Regolamento Tipo di Regione Lombardia)

0,45 mq/ mq

b) Aree per servizi pubblici minimo per SL residenziale (art. 10 del Piano dei Servizi vigente - estratto)

30 mq per “abitante teorico” corrispondente a 40 mq di SL

1 abitate teorico = 132 mc

di cui **la dotazione minima di aree per parcheggio pubblico** (art. 11 del Piano dei Servizi vigente - estratto)

n° 1 posto auto ogni 150 mq di SL destinata alla residenza

c) Parcheggi privati di pertinenza per i nuovi interventi residenziali

(art. 6 del Piano delle Regole vigente - estratto)

di 1 mq ogni 10 mc

e in ogni caso deve essere assicurata la dotazione di due posti auto per ogni unità immobiliare abilitata ad ospitare due o più persone

Nuovi AT e AR | una legenda comune

Legenda

Ambiti di tutela e vincolo | Disciplina comune

Tutele e vincoli ambientali, paesistici e monumentali (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)

- Perimetro del centro storico
-  Bene posto a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004
-  Bene meritevole di conservazione
-  Asse prospettico
-  Fasce di rispetto dei fontanili

Ambiti agricoli disciplinati dal Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco Agricolo Sud Milano Approvato con DGR n. 7/818 del 3 agosto 2000

-  Parco Agricolo Sud Milano
-  Parco Agricolo Sud | Perimetro istituito

Vincoli da Infrastrutture e attrezzature

-  Fasce di rispetto cimiteriale
-  Fasce di rispetto stradale
-  Eletrodotto 015 kv - Media tensione
-  Eletrodotto 380 kv - Altissima tensione
-  Eletrodotto 380 kv - Altissima tensione | Fascia di rispetto

Vincoli di polizia idraulica

-  Aree di salvaguardia dei pozzi pubblici

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

-  Ambito di Trasformazione
-  Ambito di Recupero
-  Ambito funzionale alla trasformazione

Prescrizioni per gli spazi costruiti

-  Area di concentrazione fondiaria
-  Edificio esistente

Prescrizioni per gli spazi aperti

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

- Aree a verde
 -  V1 | Aree a verde attrezzata
 -  V2 | Verde naturalistico di progetto
 -  Alberi da mantenere
- Parcheggi di superficie
 -  Parcheggio pubblico di progetto
 -  Parcheggio privato di pertinenza

Indirizzi per la progettazione

-  Fronte commerciale
-  Allineamento dell'edificio
-  Orientamento prevalente dell'edificio
-  Distribuzione interna
-  Distribuzione interna - Percorso interrato
-  Rete ciclabile CAMBIO
-  Percorso ciclopedonale esistente
-  Rete dei percorsi rurali di Settimo - PROPOSTA DI PROGETTO 2022
-  Rete ciclopedonale di Settimo - PROPOSTA DI PROGETTO 2022
-  Accesso carraio
-  Filari e siepi

4 Schede Ambiti di Trasformazione

Estratti con alcuni esempi

AT.01 via Dante

AT.01 via Dante

a) Descrizione

L'ambito prevede il completamento di un'area ineditata, posta a sud del cimitero di via Dante, con l'obiettivo di rafforzare il sistema della città pubblica e del sistema commerciale, in un settore urbano a corona del centro storico di Settimo. In particolare, si prevede la tutela di un "corridoio paesaggistico" verso la campagna.

b) Obiettivi

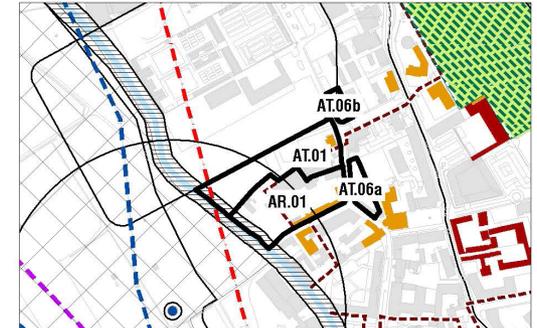
- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Consolidamento di un fronte commerciale per il quartiere.
- Tutela e acquisizione al patrimonio pubblico del "corridoio paesaggistico" verso la campagna e la sua destinazione a "verde naturalistico".
- Potenziamento della rete ciclabile del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Verificare la possibilità di realizzare un nuovo collegamento lungo il margine tra via Reiss Romoli e l'area produttiva di Settimo centro.

c) Parametri urbanistici

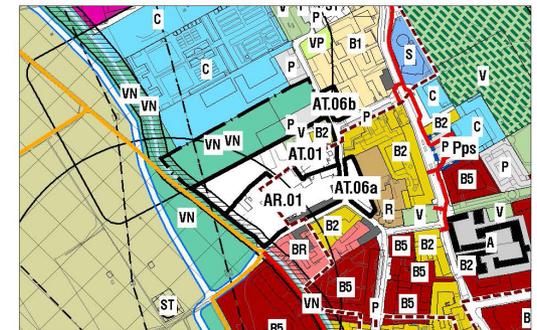
AT.01 via Dante		
Superficie Lotto 1 (lotto libero)	5.084,13	mq
Superficie Lotto 2 (area edificata - ex area B/R del PdR)	1.110,60	mq
Superficie Lotto 3 (area edificata - ex B2 del PdR)	586,18	mq
Superficie territoriale (St) Tot.	6.780,91	
Superficie fondiaria (Sf) Tot.	6.155,00	mq
Superficie lorda (SL) Tot.	3.763,91	mq
- di cui SL per commercio max	200,00	mq
Volume (V) Tot.	12.420,90	mc
Lotto 1 (lotto libero)		
Superficie lorda (SL) max totale	2.313,28	mq
Volume (V) max totale	7.633,82	mc
Lotto 2 (area edificata - ex area BR del PdR)		
Superficie lorda (SL) esistente (1.173,24 mq) - <i>incrementata del 10%</i> .	1.290,56	mq
Volume (V)	4.258,85	mc
Lotto 3 (area edificata - ex B2 del PdR con UI 0,61 mq/mq)		
Superficie lorda (SL) max	357,57	mq
Superficie lorda (SL) esistente	197,50	mq
Superficie lorda (SL) <i>residua</i>	160,07	mq
Volume (V)	528,23	mc
Abitanti teorici (abitante teorico = 132 mc)	94,10	ab
Aree per servizi pubblici minimo		
30 mq/ abitante	2.822,93	mq
Aree per servizi pubblici interni all'ambito		
- di cui PIAZZA PUBBLICA (superficie dura)	215	mq
- di cui PIAZZA PUBBLICA (superficie a verde)	315	mq
Ambito funzionale alla trasformazione (AIT 1) (ex area F)	9.110,00	mq
- di cui VERDE NATURALISTICO	7.355	mq
- di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	1.755	mq



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01 "Tavola delle Previsioni di Piano".

AT.01 via Dante

Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima ed. residenziali (n.4 piani)	13,85	m
Altezza massima ed. commerciale (n.1 piani)	4	m
Indice di copertura (Ic)	40	%

Destinazioni d'uso		
Destinazione principale		R
Destinazioni compatibili		RA, P, C1, S4, T1, TS, TB
Destinazione escluse		A, S1, S2, S3, S5,S6, e C3, C4, C5

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a procedura di Piano Attuativo (PA).

e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti

- Consolidare la fascia di vegetazione lungo il fontanile Rile, con particolare tutela di quella autoctona.

- Prescrizione per le acque sotterranee: in fase di attuazione del Piano Attuativo dovrà essere posta particolare attenzione per le aree che si trovano all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi pubblici ai fini della tutela della risorsa sotterranea da possibili fonti inquinanti, alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività nonché al recapito degli scarichi fognari.

- Sono necessarie le rilevazioni del campo elettromagnetico indotto dalla presenza degli elettrodotti

- Parcheggio pubblico alberato sviluppato in senso longitudinale, seguendo l'allineamento del nuovo fronte edificato, in modo da non compromettere l'integrità del "corridoio paesaggistico".

- Qualificare il margine urbano attraverso l'inserimento di fasce di vegetazione arboreo-arbustiva autoctona adeguata alle condizioni ecologiche locali dei territori del Parco Agricolo Sud Milano contermini (Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010).

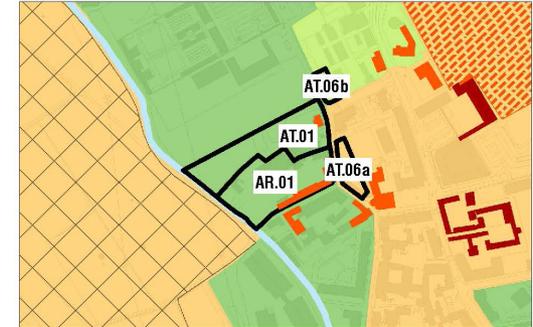
f) Indirizzi per la progettazione

- Realizzare una fascia di mitigazione arborea e arbustiva di almeno 20 mt. tra il nuovo fronte edificato e gli spazi aperti del "corridoio paesaggistico".

- Allineamento e orientamento dell'edificato così come riportato nella mappa di dettaglio.

g) Principali vincoli di carattere sovraordinato

-



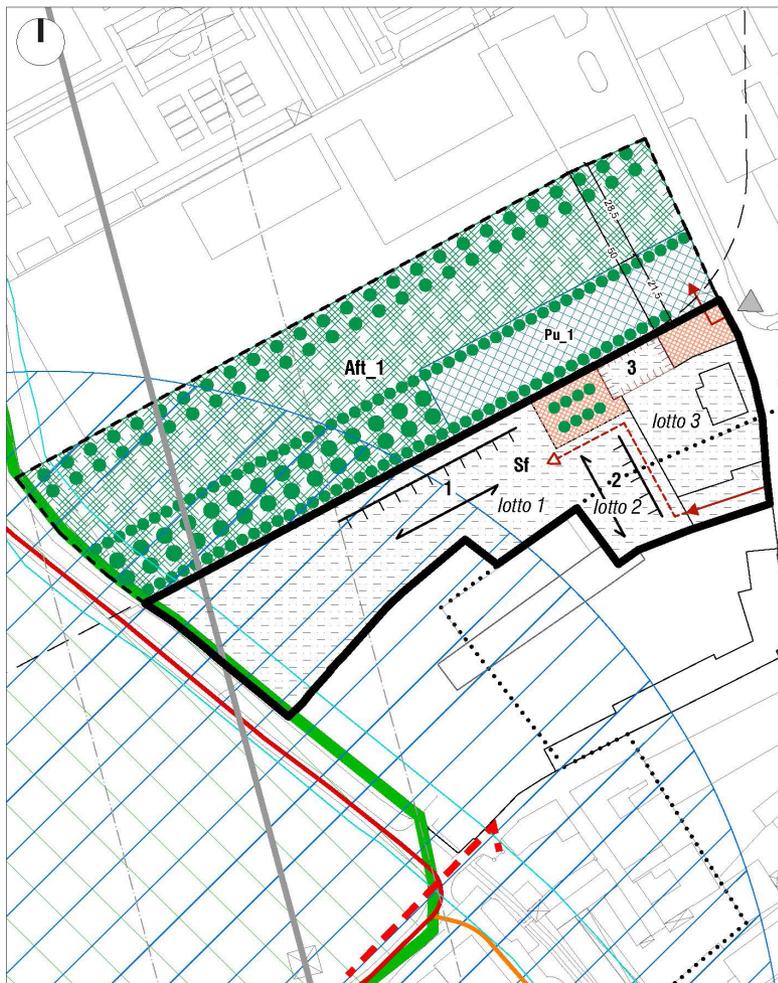
Estratto DPJ DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

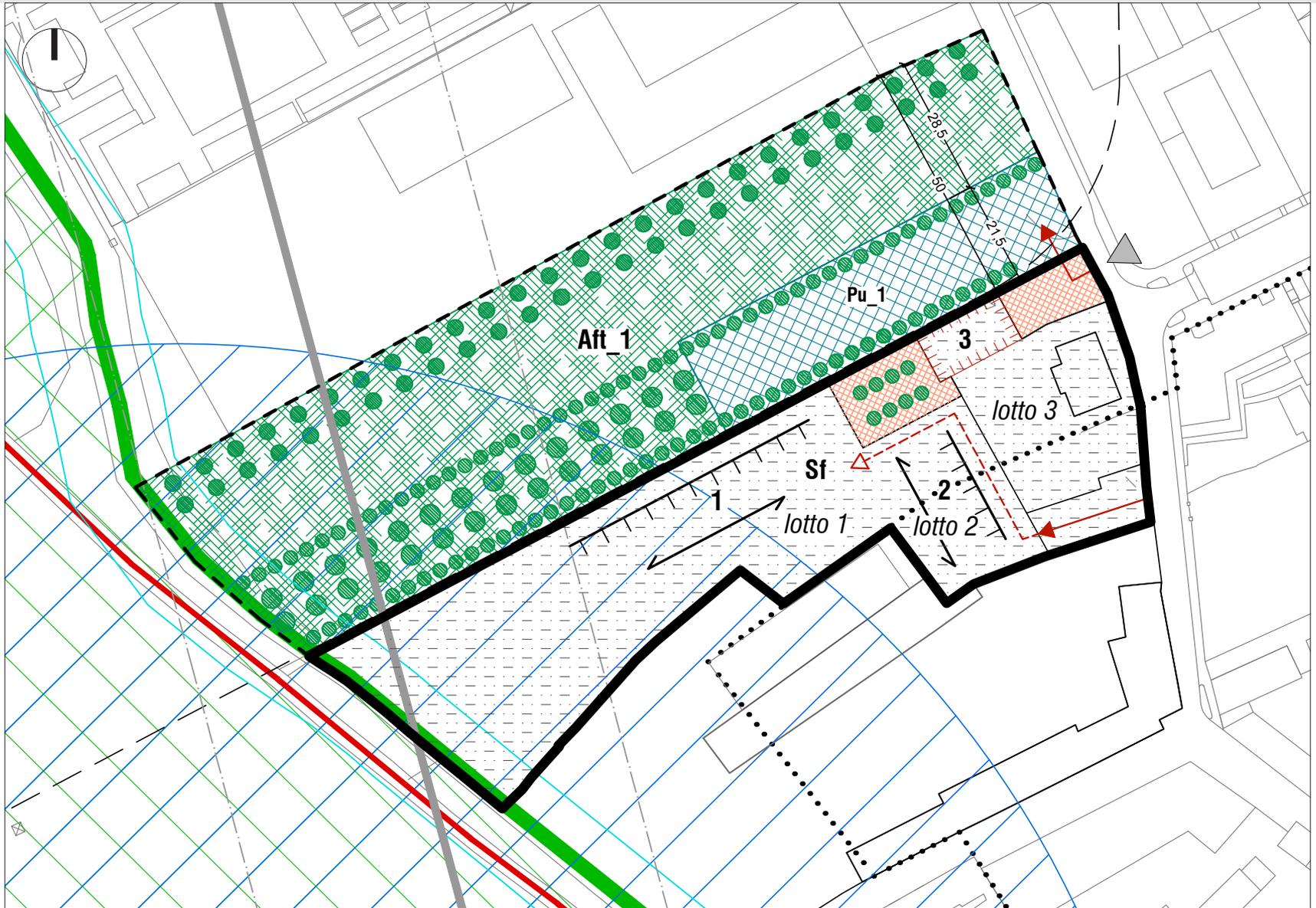
AT.01 via Dante

Scheda di Piano



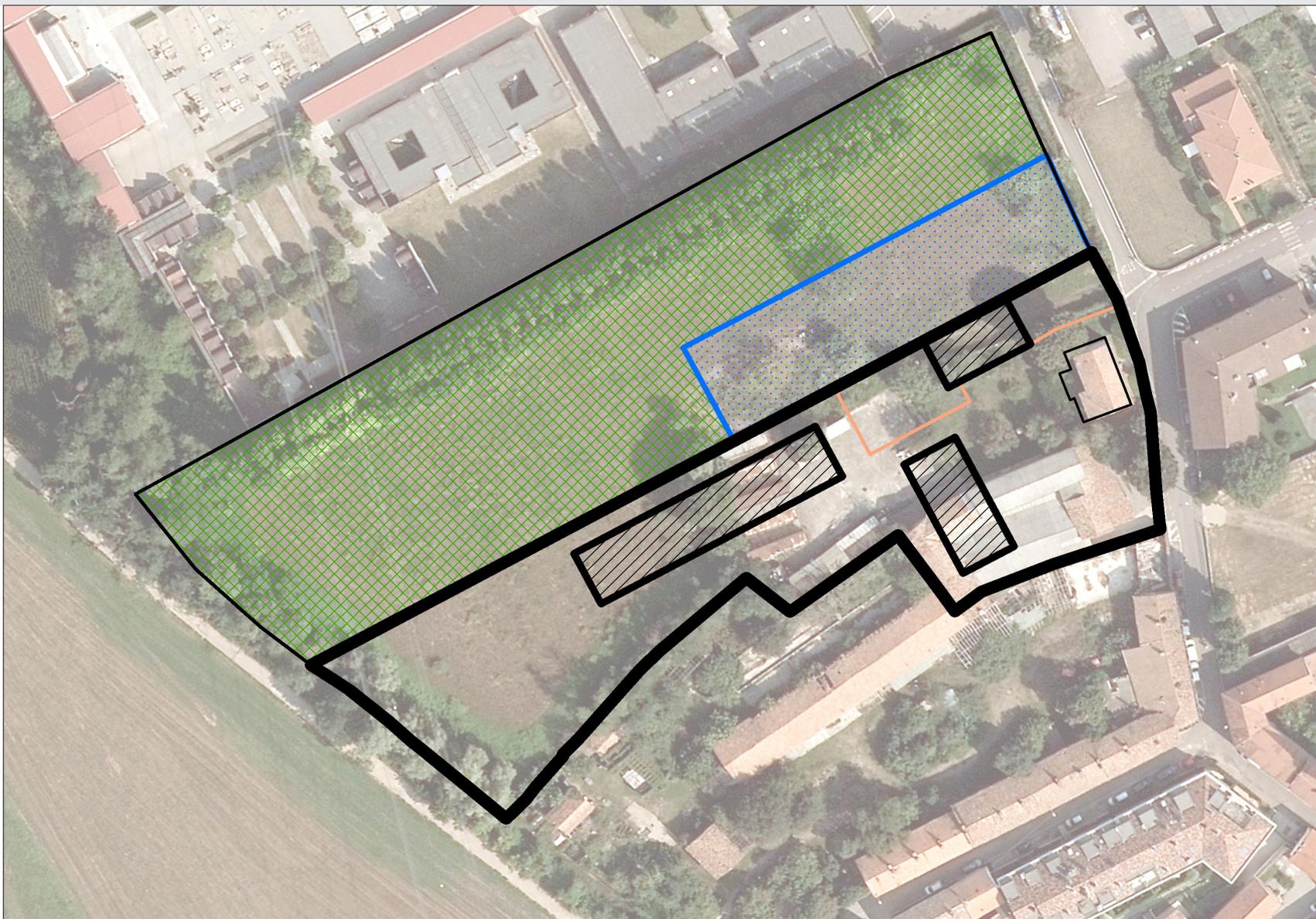
Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi. Scala elaborato originale 1:1.000

Scheda di Piano



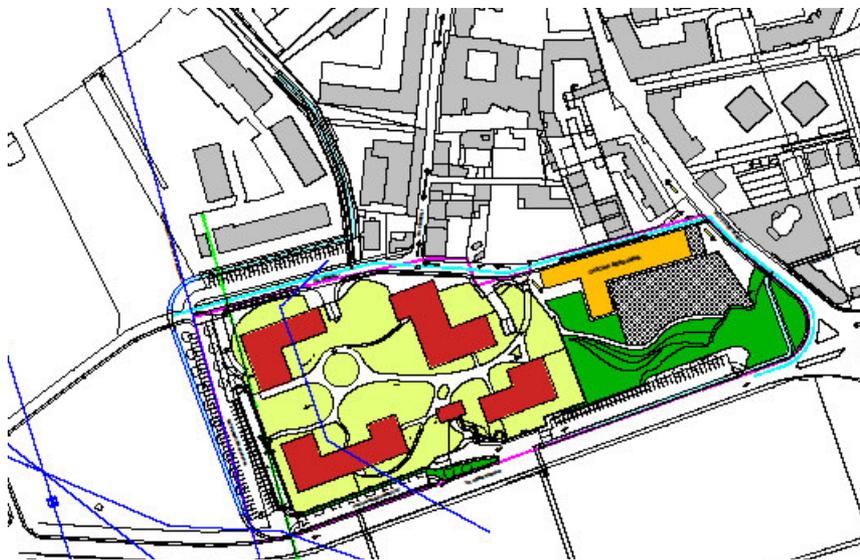
Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi. Scala elaborato originale 1:1.000

Simulazione progettuale



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi. Scala elaborato originale 1:1.000

AR.02 Cascina Bergamina | Istanza al PGT



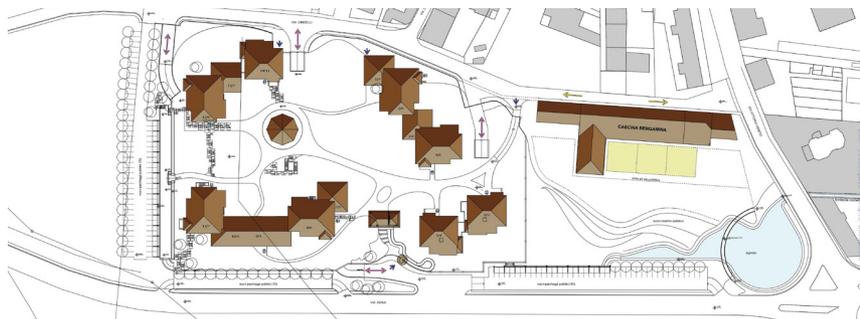
Sintesi dati

St 31.824 mq

Ut 0,501 mq/mq

Slp 15.928 mq

V 47.784 mc



AT.4 Proposte | Proprietà Causa Pia D'Adda

Proposta di diverse soluzioni planimetriche con meno volume (- 3.675,94 mc) rispetto al PGT vigente

St 31.824 mq

V 44.108,06 mc

(-3.675,94 mc)



Prospetto Est

Prospetto Ovest

AR.02 Cascina Bergamina

AR.02 Cascina Bergamina

a) Descrizione

L'ambito di "cascina Bergamina", già presente nel catasto teresiano, che versa oggi in un grave stato di degrado e abbandonato, nonostante sia sede di un'impresa agricola attiva, è un interessante nucleo cascinale, appartenete al paesaggio agricolo tradizionale di Settimo, e segna un importante soglia, tra campagna e ingresso al centro storico a sud, tra via Libertà e via Reiss Romoli.

b) Obiettivi

- Tutelare il paesaggio agricolo tradizionale del contesto in cui è inserita la cascina Bergamina prevedendo nuove edificazioni integrate con il contesto esistente.
- Contenere il consumo di nuovo suolo agricolo ridisegnando il perimetro della Superficie Territoriale, rispetto al PGT 2010, più aderente al tessuto già edificato, ed escludendo da previsioni edificatorie le aree agricole esistenti, destinate dal vecchio PGT ad aree a standard, al fine di salvaguardarne la l'integrità paesaggistica.
- Tutelare l'asse prospettico della cascina e la sua riqualificazione storica.
- Mettere in sicurezza e recuperare il corpo principale di cascina Bergamina (edificio A).

c) Parametri urbanistici

AR.02 Cascina Bergamina, SP172-via Reiss Romoli		
Superficie territoriale (St)	20.300	mq
Superficie fondiaria (St)	20.300	mq
Superficie lorda (SL) totale	11.136	mq
Volume (V) totale	36.749	mc

Lotto 1 SL Tot.	3.536	mq
- EDIFICI A: mq 1.221 x 2 piani	2.442	mq
- EDIFICI B: mq 311 x 1 piano	311	mq
- EDIFICIO C: mq 261 x 3 piani	783	mq
Superficie lorda (SL) totale	3.536	mq
Volume (V) totale	11.669	mq
Lotto 2		
Superficie lorda (SL) totale	7.600	mq
Volume (V) totale	25.080	mc

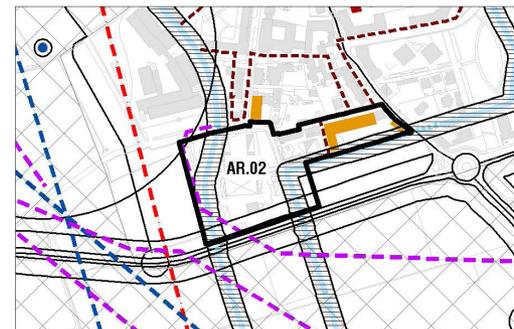
Abitanti teorici (abitante teorico = 132 mc)	278,40	ab
--	--------	----

Aree per servizi pubblici minimo		
30 mq/ abitante	8.352,00	mq
Aree per servizi pubblici interni all'ambito	0	mq
Cessioni da monetizzare	8.352	mq

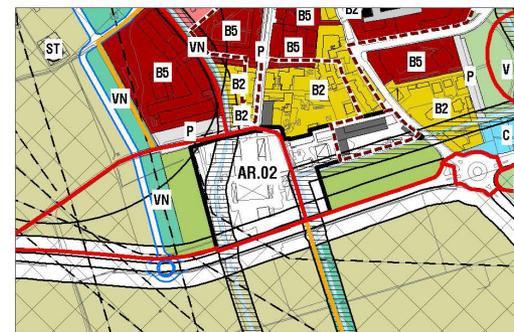
Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima nuovi edifici (n.3 piani)	10,80	m
Indice di copertura per la parte di nuova edificazione (Ic)	40	%



Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



Estratto DP | QC 05: "Vincoli e tutele".



Estratto DP | DS 01 "Tavola delle Previsioni di Piano".

AR.02 Cascina Bergamina

Destinazioni d'uso	
Destinazione principale	R
Destinazioni compatibili	RA, P, C1, S4, T1, T5, T6
Destinazione escluse	A, S1, S2, S3, S5,S6, e C3, C4, C5

d) Tipo e modalità di intervento

Ambito subordinato a procedura di Piano di Recupero (PR).

L'ambito potrà essere oggetto di un **Programma Integrato di Intervento** che preveda la realizzazione della nuova strada di collegamento di via Reiss Romoli con la zona industriale di Settimo prevista dal Piano dei servizi a ovest del Cimitero, **per il tratto di collegamento con l'ambito AT.01 e l'ambito AR.01**, completo degli interventi di mitigazione richiesti dal Comune e dal Parco.

In tal caso la SL complessiva ammessa nell'ambito oggetto di PII potrà essere incrementata di una percentuale massima del 10%.

e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti

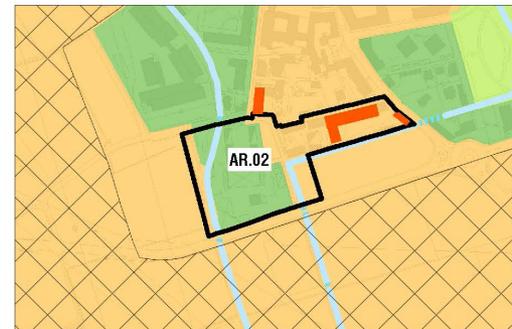
- Edifici A: intervento ammesso di restauro e di risanamento conservativo.
- Edifici B-C: interventi ammessi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione volto al recupero o al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, anche attraverso la loro ricostruzione.
- Recuperare e valorizzare la presenza dei fontanili che attraversano l'area, in particolare del fontanile "Olonella".
- Gli edifici di progetto a più immediato contatto con il tessuto residenziale esistente a nord e con l'edificio della cascina Bergamina dovranno caratterizzarsi per altezze compatibili con quelle di detti elementi contestuali, mentre le altezze potranno essere maggiori procedendo verso la parte sud-occidentale dell'ambito.
- Qualificare il margine urbano attraverso l'inserimento di fasce di vegetazione arboreo-arbustiva autoctona adeguata alle condizioni ecologiche locali dei territori del Parco Agricolo Sud Milano contermini (Allegato 1 della Disposizione Dirigenziale del Parco Agricolo Sud Milano, R.G. n. 1455/2010 del 09/02/2010).

f) Indirizzi per la progettazione

-

g) Principali vincoli di carattere sovraordinato

-



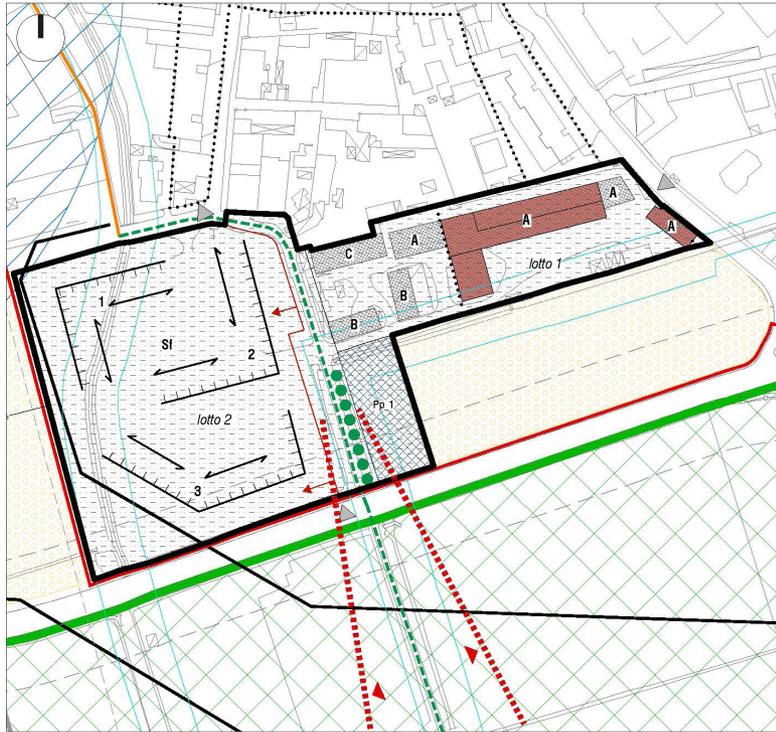
Estratto DPJ DS 02: *Carta della sensibilità paesistica



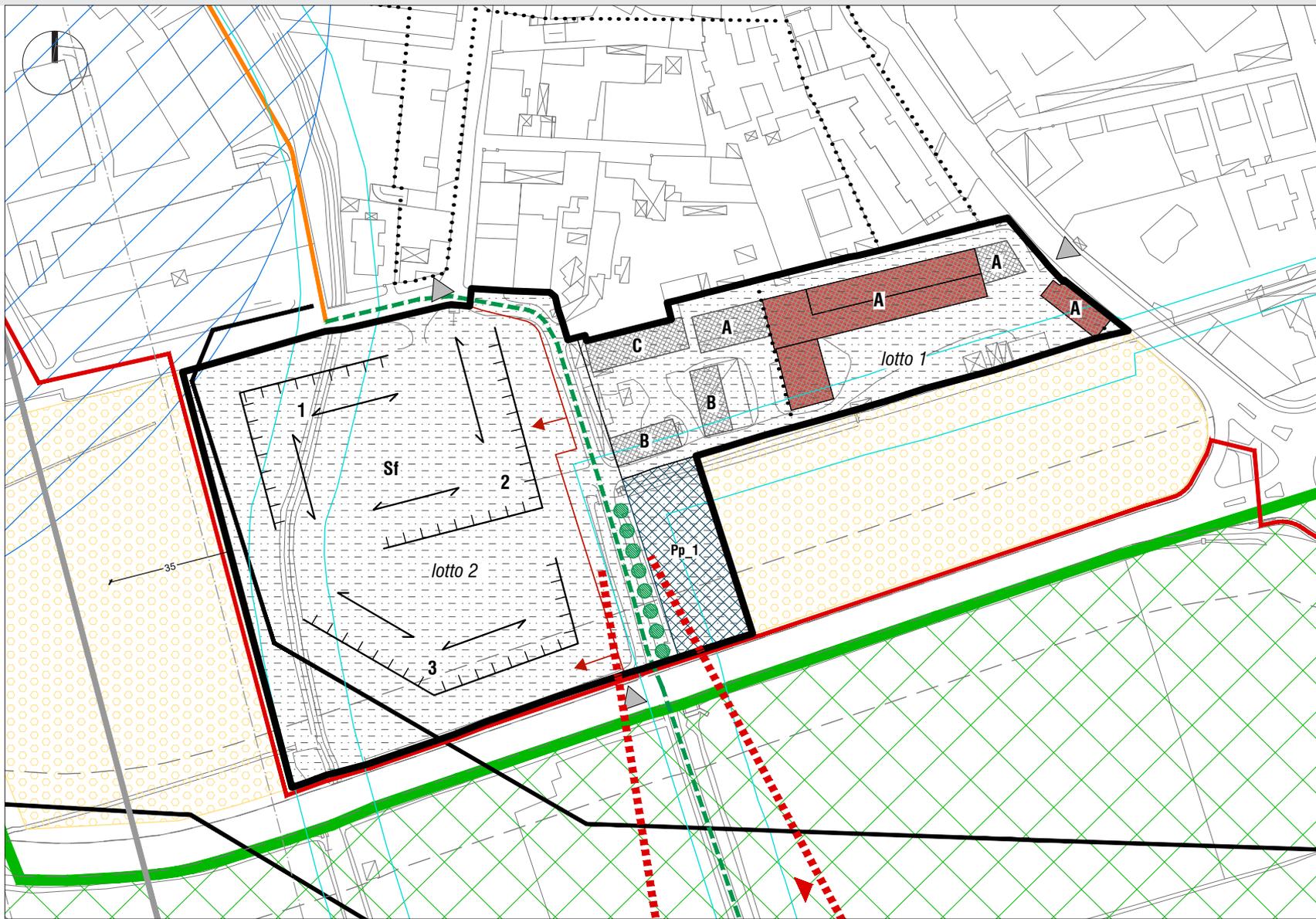
Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

AR.02 Cascina Bergamina

Scheda di Piano

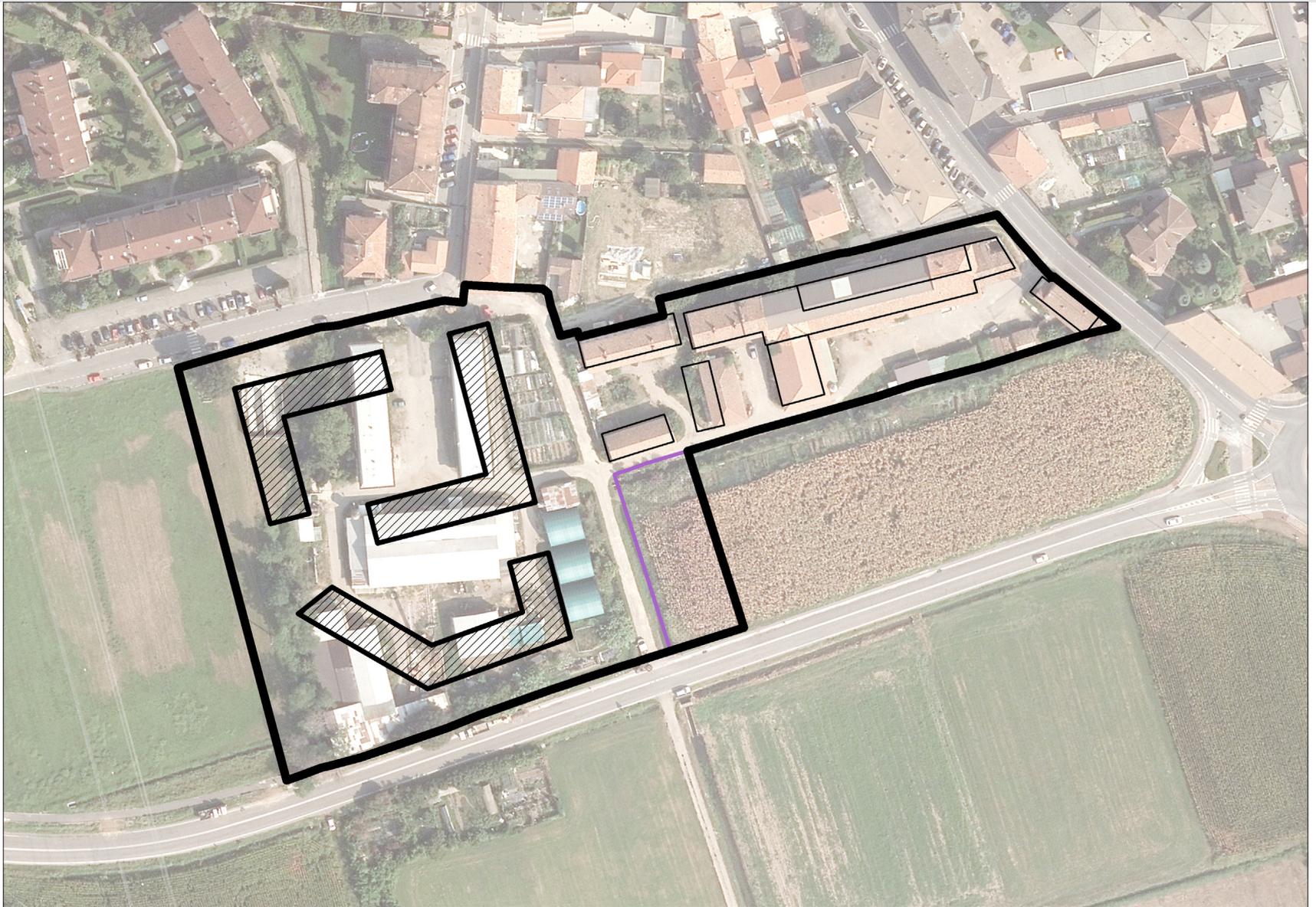


Scheda di Piano



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi. Scala elaborato originale 1:1.000

Simulazione progettuale



Estratto cartografico degli Ambiti di Trasformazione con indicazione delle linee guida e prescrizioni degli interventi. Scala elaborato originale 1:1.000

Sintesi delle previsioni insediative

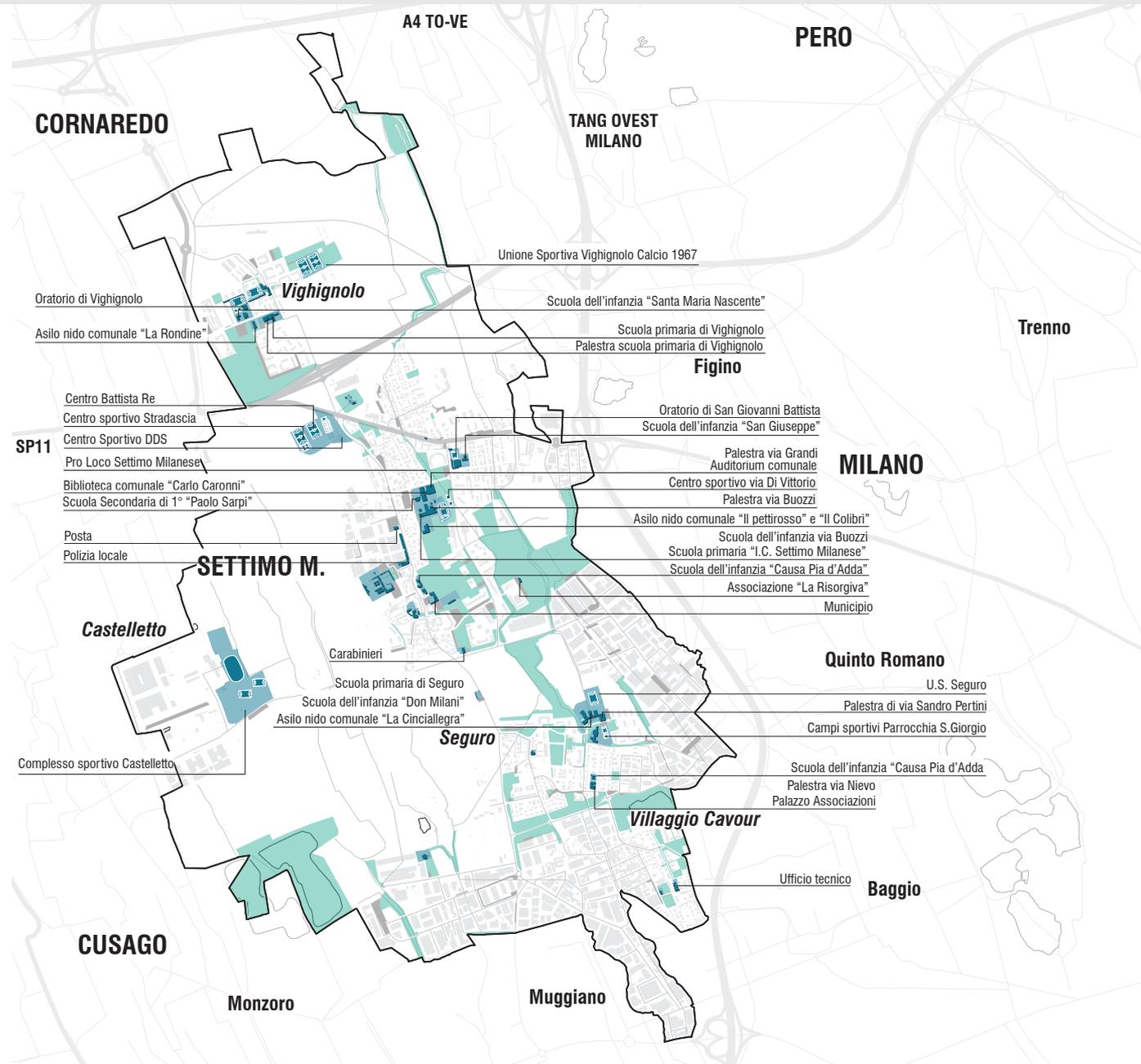
SIGLA AT	Var. PGT 2022-23 NOME AMBITO DI TRASFORMAZIONE	TIPO DI SUOLO (ai sensi della LR 31/2014)	DESTINAZIONE FUNZIONALE PREVALENTE	St (mq)	Sf (mq)	SL Tot (mq)	Volume (mc)	Abitanti teorici (132 mc/ab)	Aree per servizi pubblici minimo (30 mq per abitante)	Aree per servizi pubblici interne agli ambiti (mq)	Ambiti funzionali alla trasformazione (mq) aree per servizi esterne alla St da acquisire e/o riqualificare	Ipotesi di risorse da monetizzazione (fondo da vincolare per attuare la REC)	Spostamenti generati ora di punta del mattino (autovetture equivalenti/h)
AT.01	via Dante	Urbanizzabile	Residenziale	6.781	6.155	3.764	12.420,90	94	2.823	530	9.110		75
AT.02	via Carducci	Urbanizzato	Residenziale	9.500	6.294	4.275	14.108	107	3.206	3.206	0		85
AT.03	via Turati	Urbanizzabile	Residenziale	2.793	2.793	1.257	4.148	31	943	0	0	94.264 €	25
AT.04	via Panzieri (ex SS11)	Urbanizzato	Residenziale	8.590	8.590	3.300	10.890	83	2.475	0	0	247.500 €	90
AT.05	via per Vighignolo	Urbanizzato	Produttiva ad alto contenuto tecnologico	21.300	21.300	10.650			4.686		7.697	468.600 €	
AT.06.a - AT.06.b	via Dante	Urbanizzato	Residenziale	1.798	1.798	809	2.670	20	607			60.683 €	
								335	14.740			871.046 €	
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)	Abitanti teorici (132 mc/ab)	Aree per servizi pubblici minimo (30 mq per abitante)	Aree per servizi pubblici interne agli ambiti (mq)	Ambiti funzionali alla trasformazione (mq) Aree per servizi esterne alla St da acquisire e/o riqualificare	Risorse monetizzazione (da vincolare per attuare prioritariamente e la REC)	Spostamenti generati ora di punta del mattino (autovetture equivalenti/h)
AR.01	Corte Boschetti, via Rilè	Urbanizzato	Residenziale	7.000	7.000	4.480	14.784	112	3.360	0	0	336.000 €	89
AR.02	AR.02 Cascina Bergamina	Urbanizzato	Residenziale	20.300	20.300	11.136	36.749	278	8.352	0	0	835.200 €	222
								390	11.712			1.171.200 €	
TOTALE				78.062		39.671	95.769	726	26.452			2.042.246 €	

Superfici	%
Urbanizzate	88
Urbanizzabili	12

Abitanti teorici (132 mc/ab)	
PGT 2010	2.000
Var. PGT 2022-2023	726

5 La città pubblica | Ambiti disciplinati dal PdS

1. Il sistema dei servizi diffuso lungo il grande asse pubblico verde e blu







Logo of a sponsor, partially obscured by a tree.

Logo of a sponsor, partially obscured by a tree.

Logo of a sponsor, partially obscured by a tree.

Logo of a sponsor, partially obscured by a tree.

Logo of a sponsor, partially obscured by a tree.

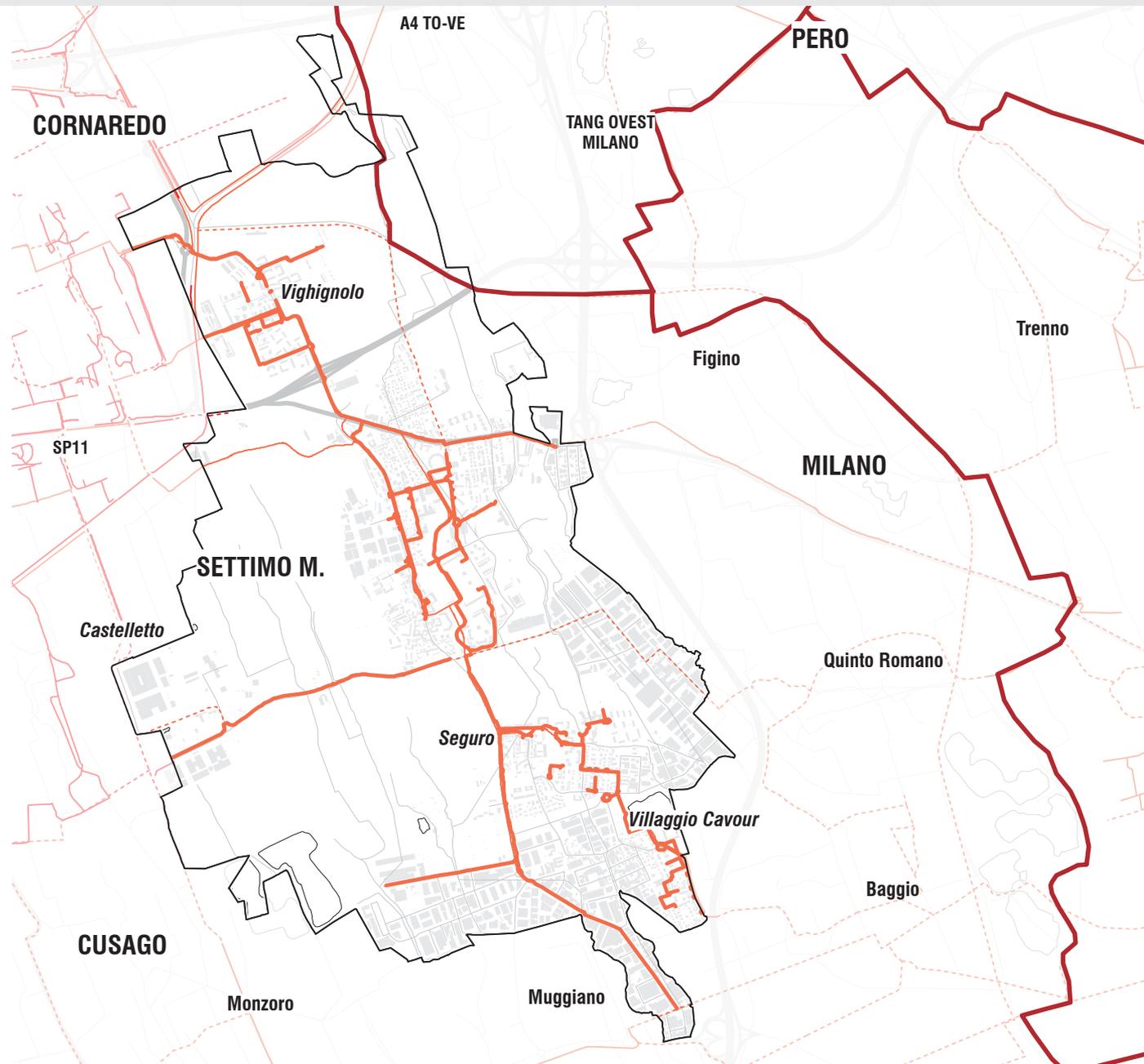
milumno

Logo of a sponsor, partially obscured by a tree.

2. La rete di mobilità lenta urbana - rete esistente

*Estensione rete
ciclabile
in Settimo*

21,5 km



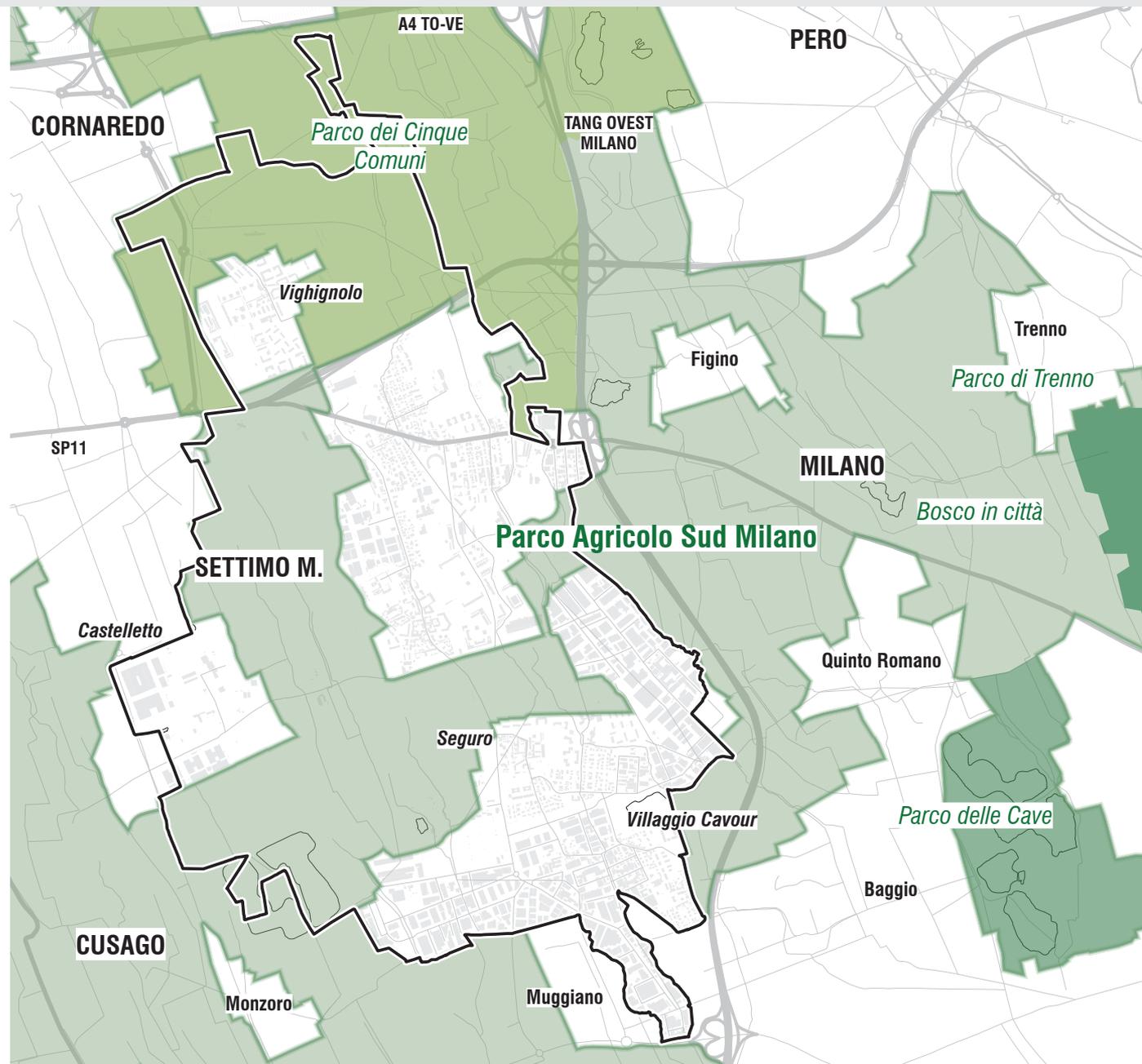


3. Il sistema dei parchi di rilevanza sovracomunale: Parco Agricolo Sud Milano, Parco delle Cave, Parco di Trenno, Parco dei 5 comuni

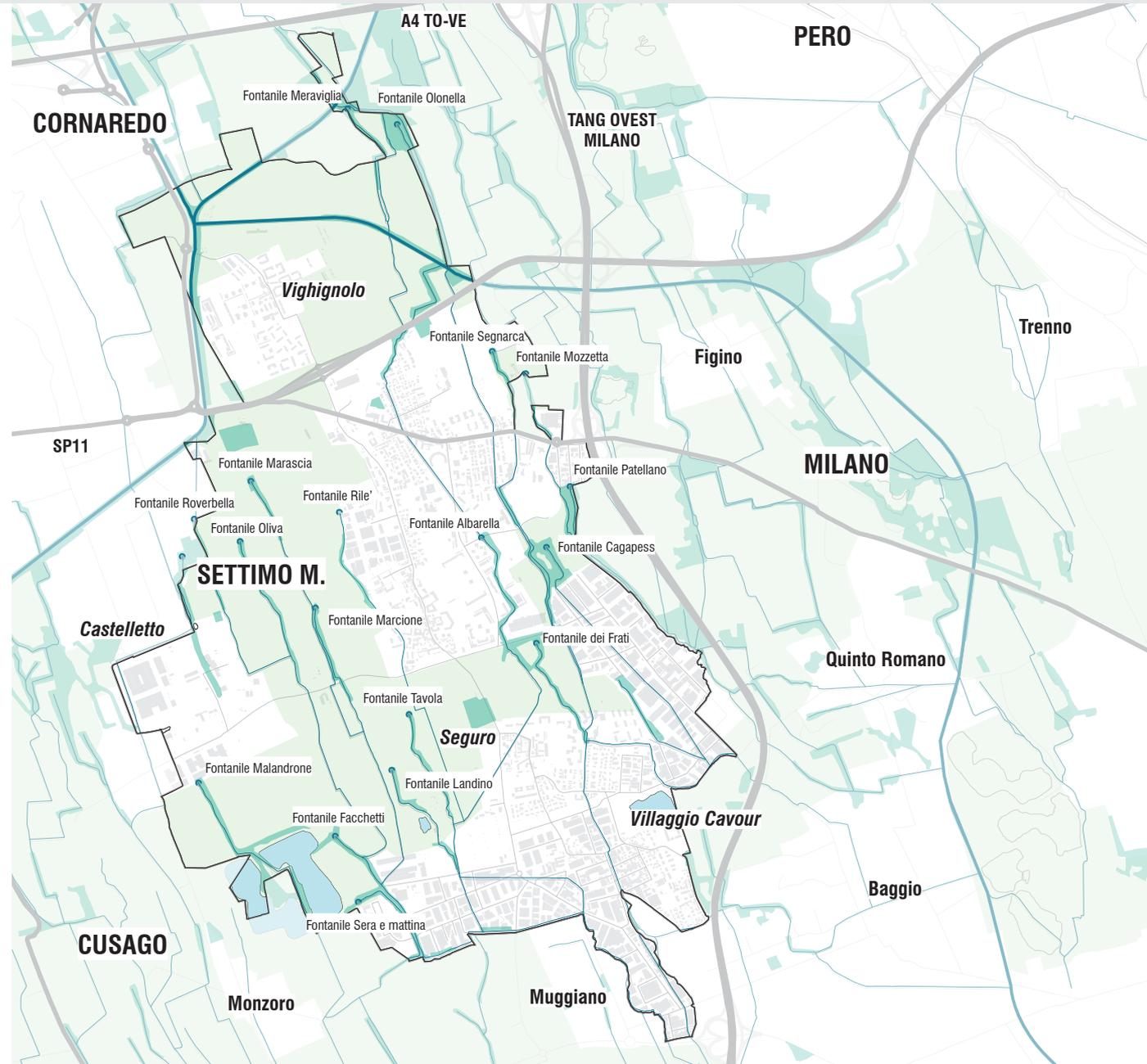
Estensione Parco Sud in Settimo

515 ha

47,8 %



4. Il sistema paesistico ambientale: la grande stanza agricola ad ovest: la campagna e i fontanili del Parco Sud



**Numero
fontanili**

18

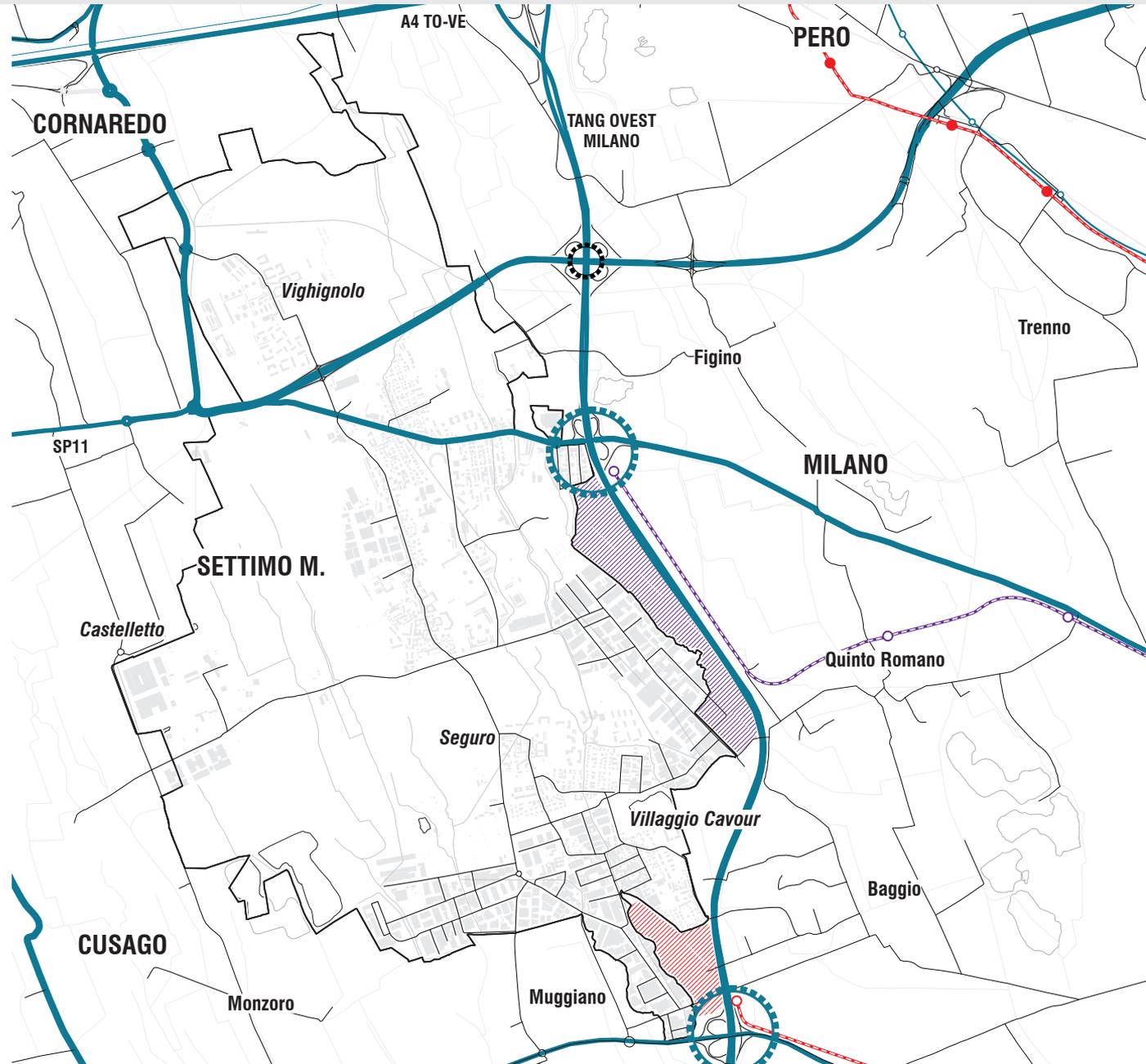


5. Il tessuto produttivo attivo e la grande eccellenza regionale "Castelletto e i data center"



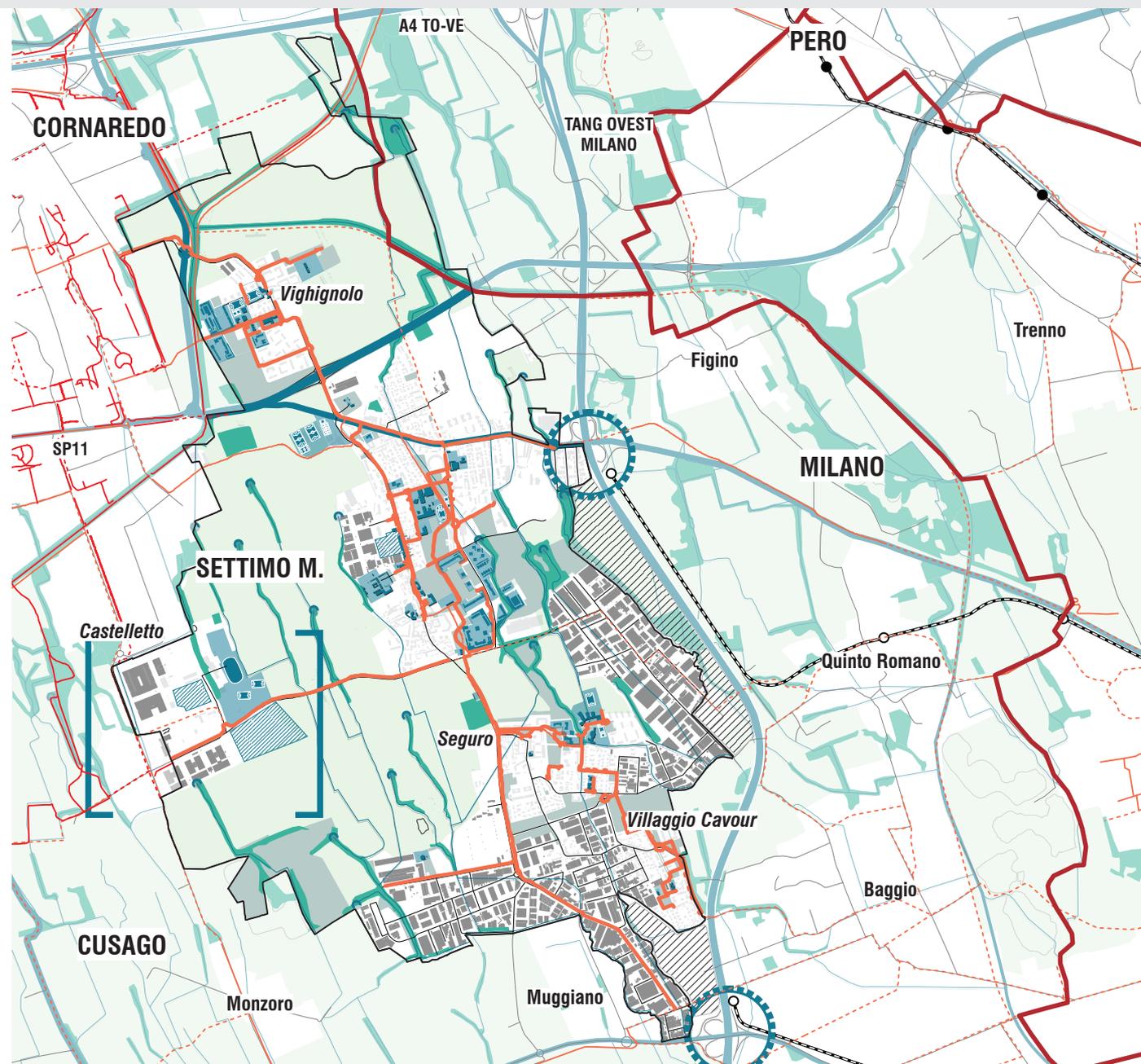


6. Alto grado di
accessibilità
esistente e
programmata



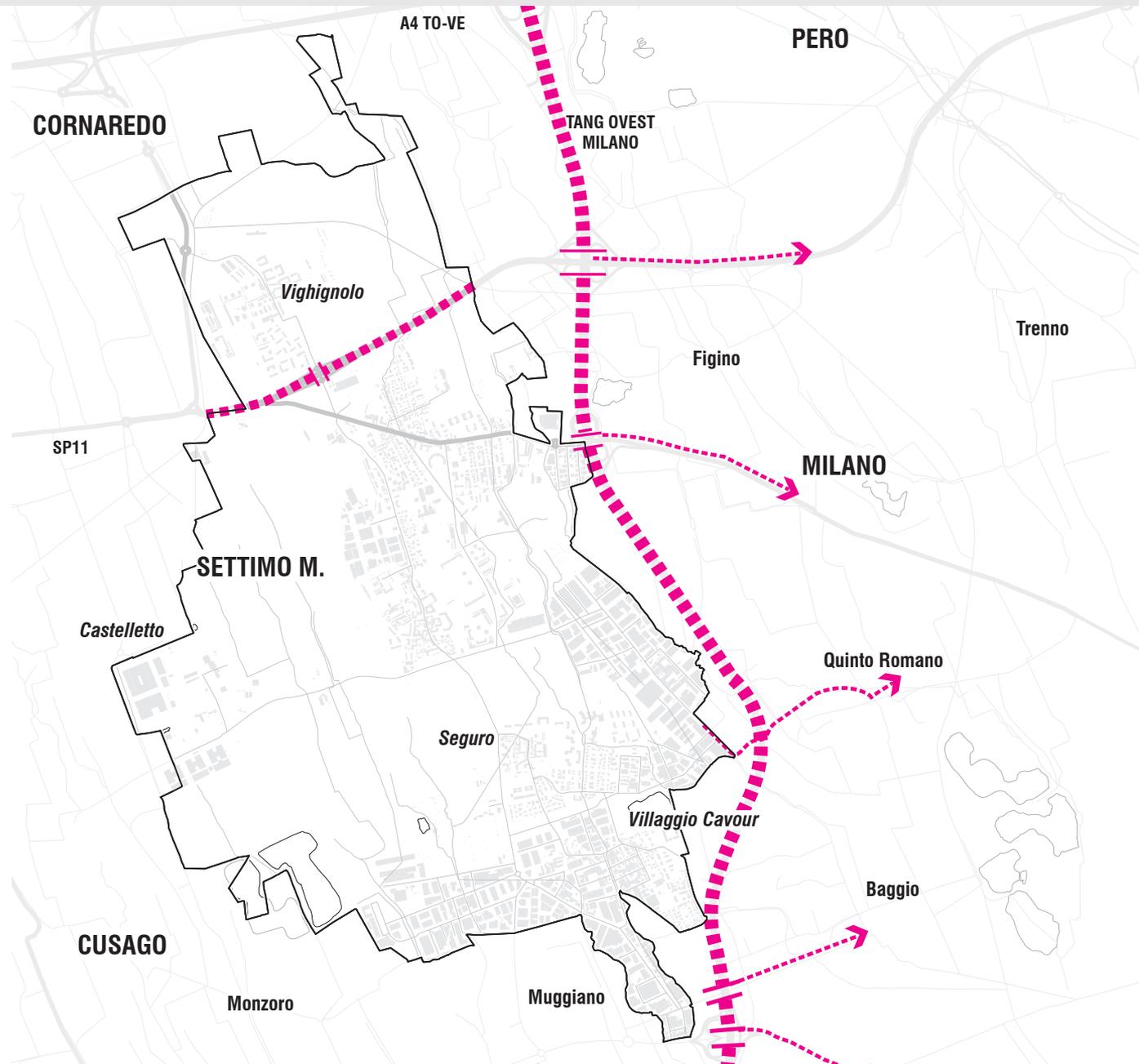
Risorse | immagini interpretative

1. Il sistema dei servizi esistente diffuso
2. La rete di mobilità lenta urbana esistente
3. Il sistema dei parchi di rilevanza sovracomunale
4. Il sistema paesistico ambientale: la grande stanza agricola ad ovest
5. Il tessuto produttivo attivo e la grande eccellenza regionale
6. Alto grado di accessibilità



Criticità | immagini interpretative

1. Cesure da infrastrutture e deboli relazioni con la città metropolitana di Milano

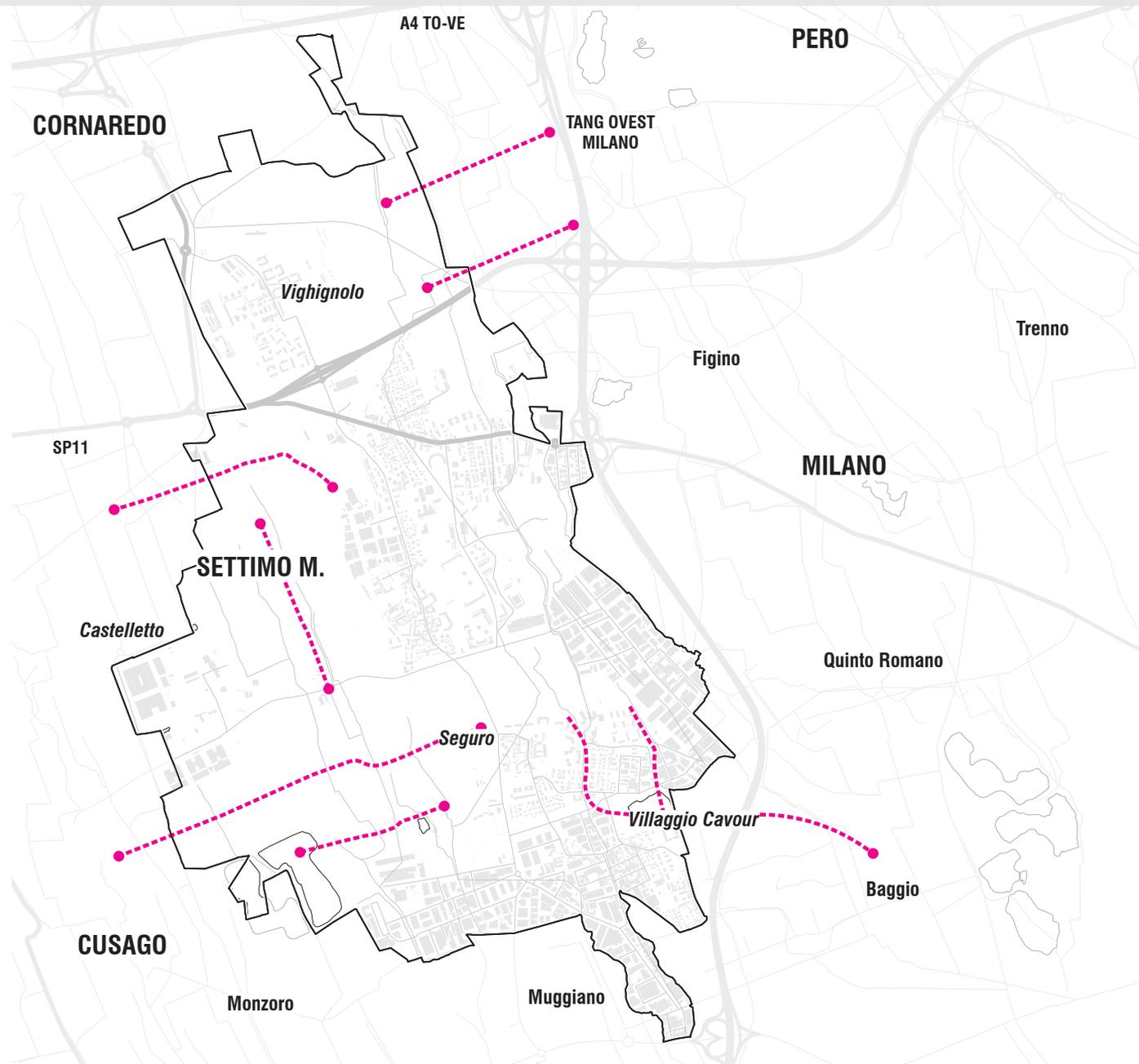




3. Nodi di ingresso alla città non risolti

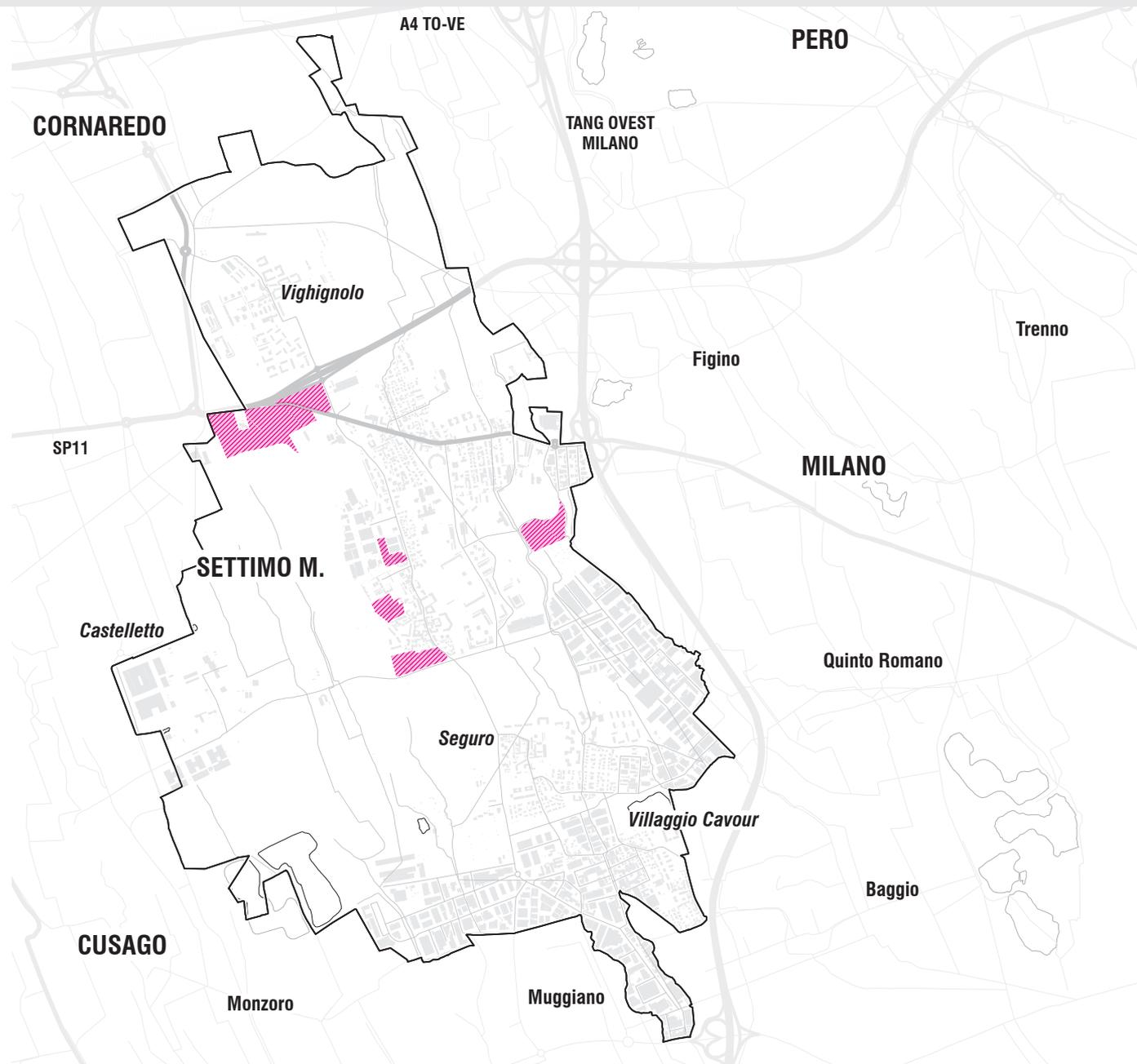


4. Deboli relazioni tra città e campagna: assenza di una rete di mobilità lenta a scala territoriale (fruizione campagna periurbana) e deboli punti di connessione





7. Eredità del Piano vigente: le previsioni non attuate comportanti consumo di suolo



Criticità | immagini interpretative

8. Tessuto produttivo caratterizzato da un debole sistema di spazi pubblici prevalentemente impermeabile e in cui non si riconosce una chiara gerarchia del sistema della viabilità

