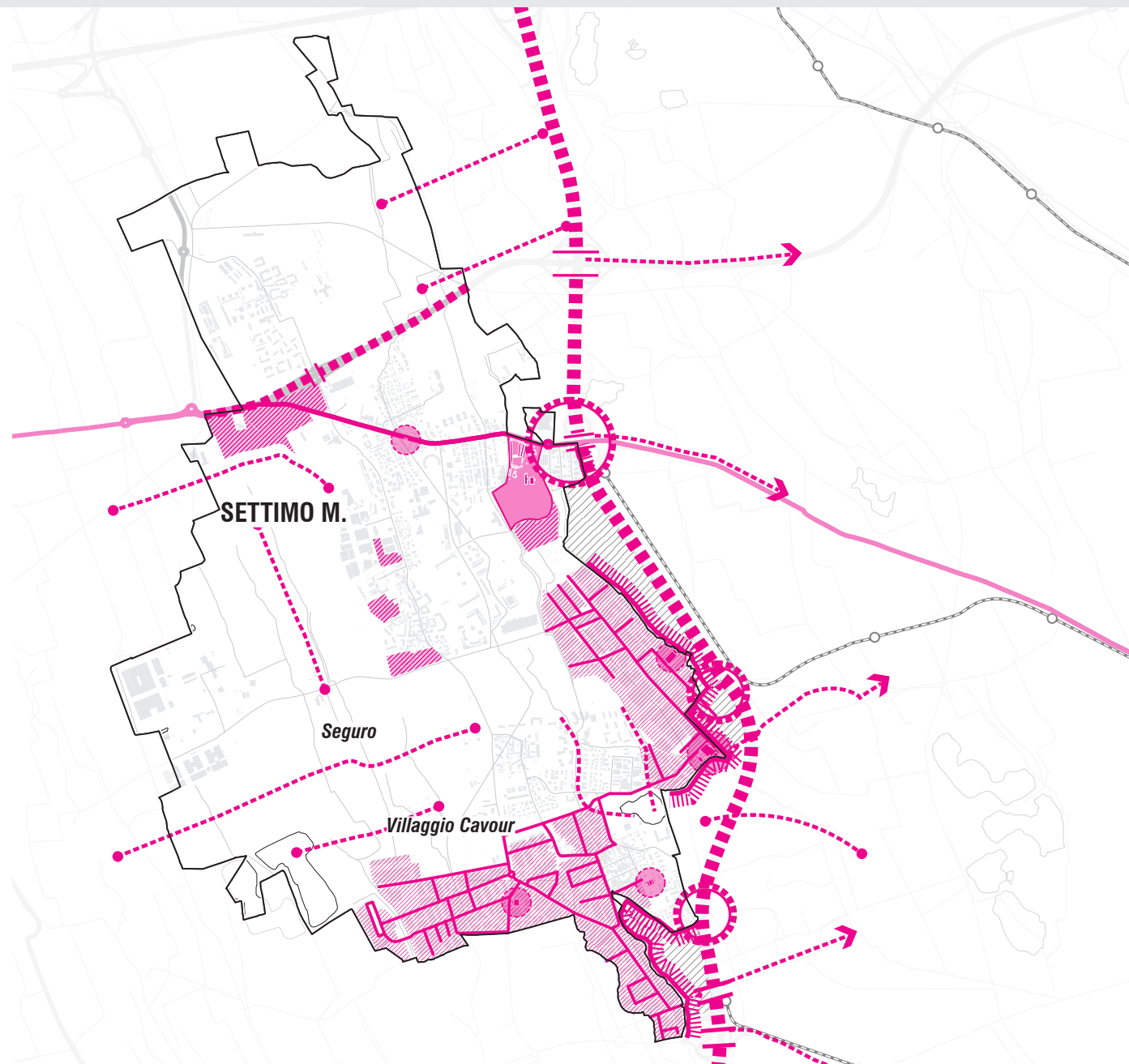


# Criticità | immagini interpretative

1. Cesure da infrastrutture e deboli relazioni Milano
2. Retri di paesaggio in corrispondenza della nuova accessibilità pubblica
3. Nodi di ingresso alla città non risolti
4. Deboli relazioni tra città e campagna
5. Servizi pubblici da potenziare
6. Aree ed edifici dismessi o sottoutilizzati
7. Eredità del Piano vigente: le previsioni non attuate comportanti consumo di suolo
8. Tessuto produttivo caratterizzato da un debole sistema di spazi pubblici impermeabile

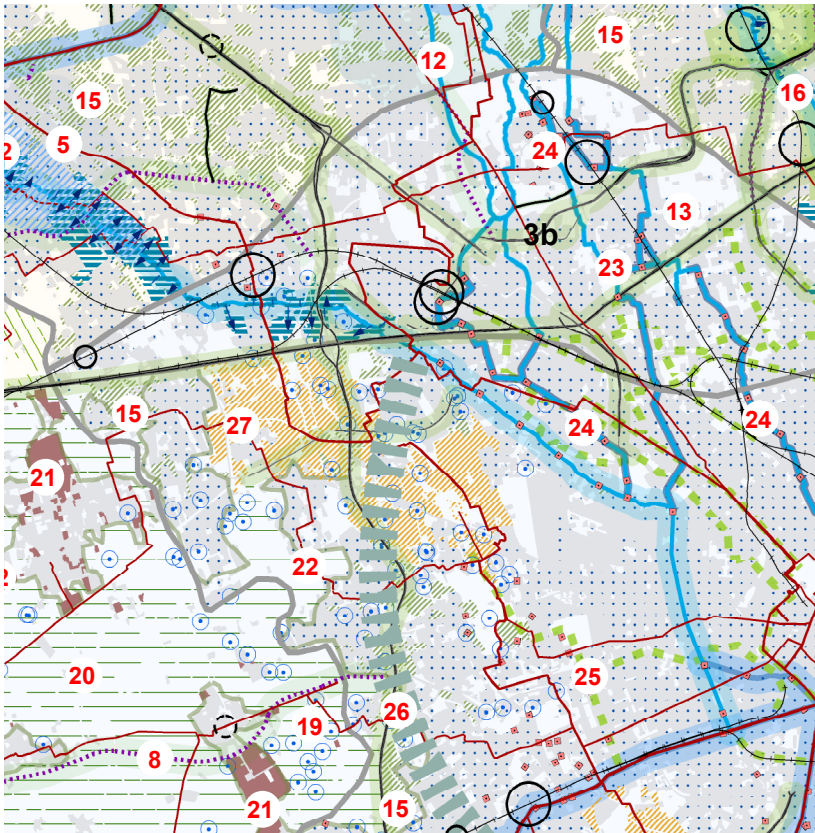


# 6

La città sostenibile e una nuova Rete Ecologica

# PTM - Rete Verde Metropolitana e Unità paesistico ambientali

La RVM definisce la carta d'identità delle **Unità paesistico ambientali (UPA)**, attraverso la lettura integrata degli aspetti paesistico-ambientali, idrogeomorfologici, ecosistemici e dei gradienti insediativi, e costruisce un progetto che territorializza le priorità di pianificazione per ogni singola UPA, costruendo una **rete con caratteristiche multifunzionali** (Scenario strategico e Priorità di pianificazione).



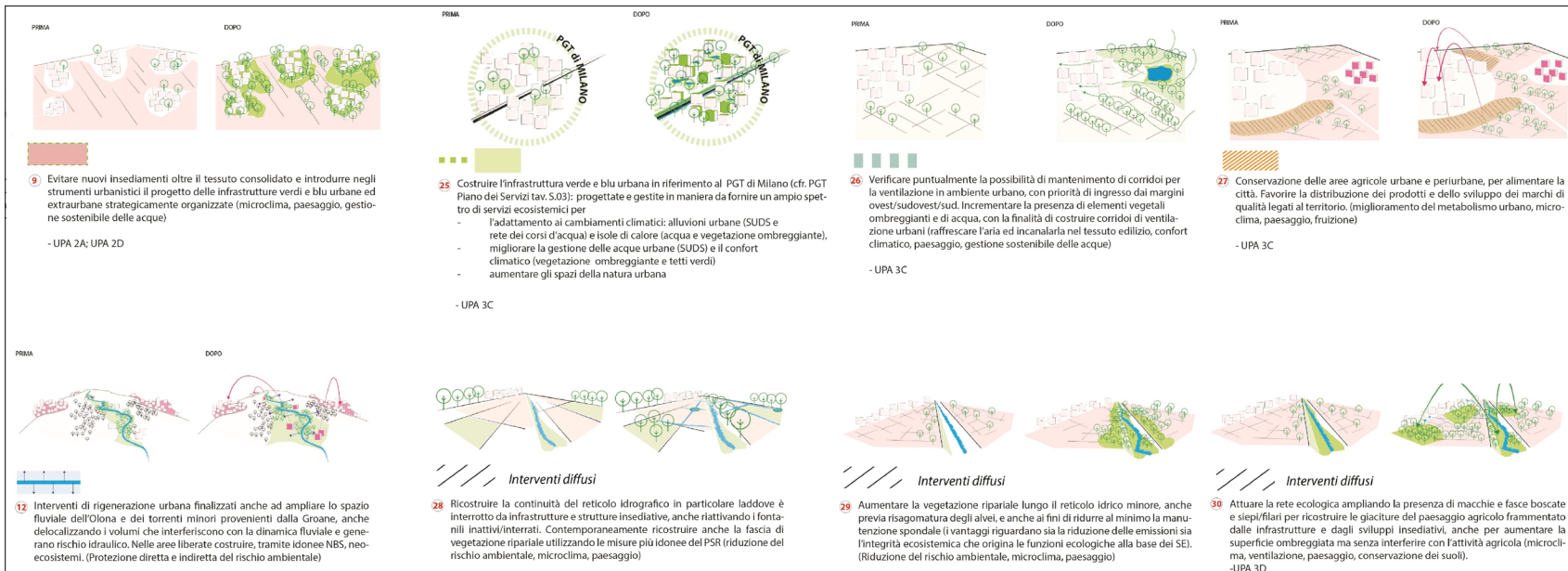
Estratto Tav.5.2\_Rete verde metropolitana – Quadro d'insieme - Scenario

## UPA della fascia dei fontanili: priorità di pianificazione

- **Costruire l'infrastruttura verde e blu urbana**, ovvero reti di aree naturali e seminaturali pianificate a livello strategico con altri elementi ambientali - NBS e SUDS - per fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici per:
  - a. l'adattamento ai cambiamenti climatici;
  - b. migliorare la gestione delle acque urbane (SUDS) e il comfort climatico;
  - c. aumentare gli spazi della natura urbana.
- **Conservare le aree agricole** urbane e periurbane.
- **Inserire progetti di riforestazione** nelle aree di rigenerazione e formazione di strutture vegetali negli spazi aperti interclusi tra infrastrutture/aree produttive/commerciali.
- **Ridisegnare i margini urbani** attraverso inserimento di elementi vegetali e fasce filtro con le aree agricole.

# PTM - Rete Verde Metropolitana e priorità di pianificazione

La corretta declinazione delle priorità per la pianificazione locale, viene demandata all'**Abaco relativo alle NBS – Nature Based Solutions**, che concorrono ad accrescere la qualità ambientale ed ecologica dei territori. **Le soluzioni sono declinate per tessuti densi, tessuti radi e ambiti agricoli.**

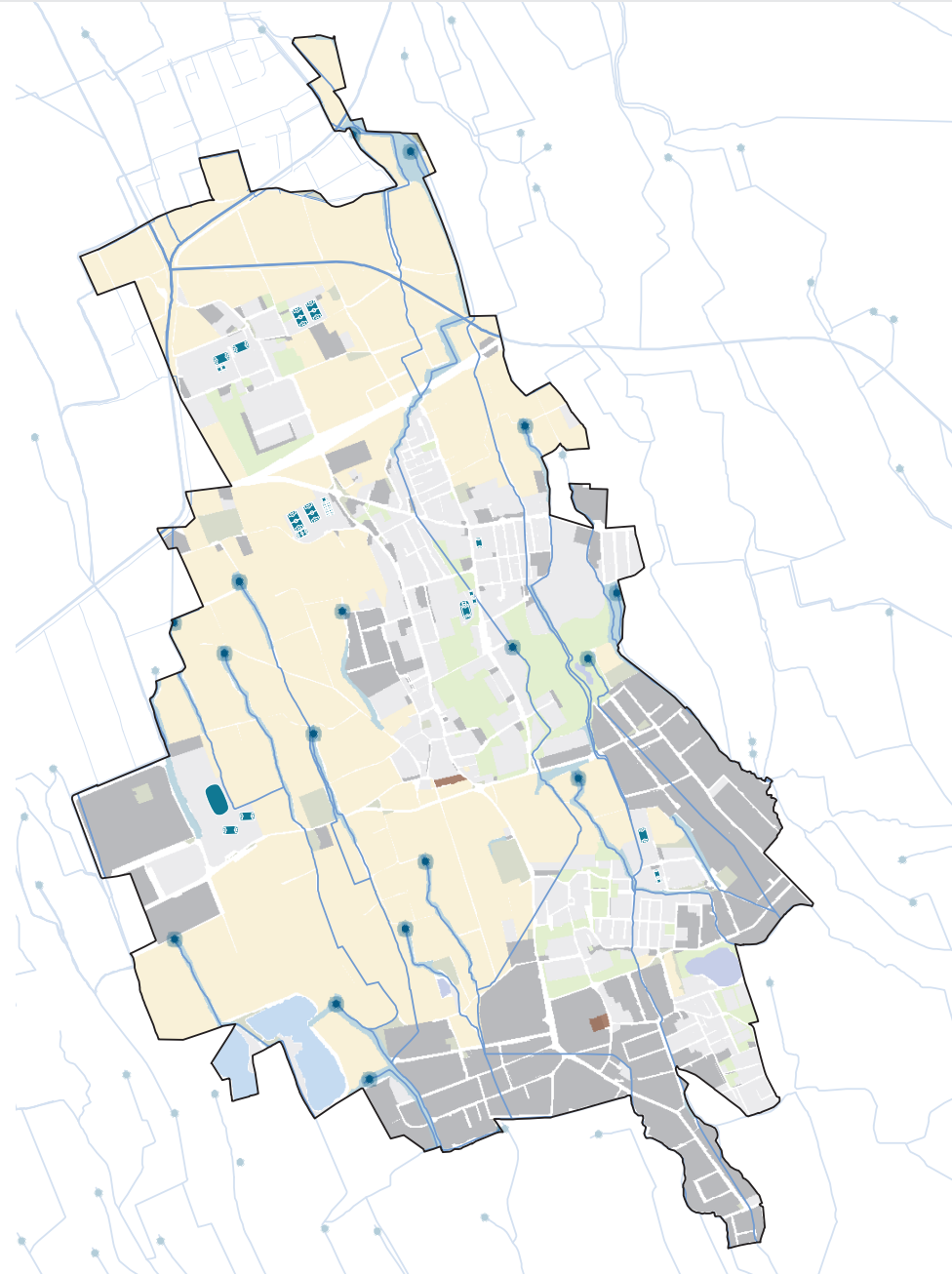


Estratto Tav.5.3\_Rete verde metropolitana – Priorità di pianificazione - Rappresentazione schematica

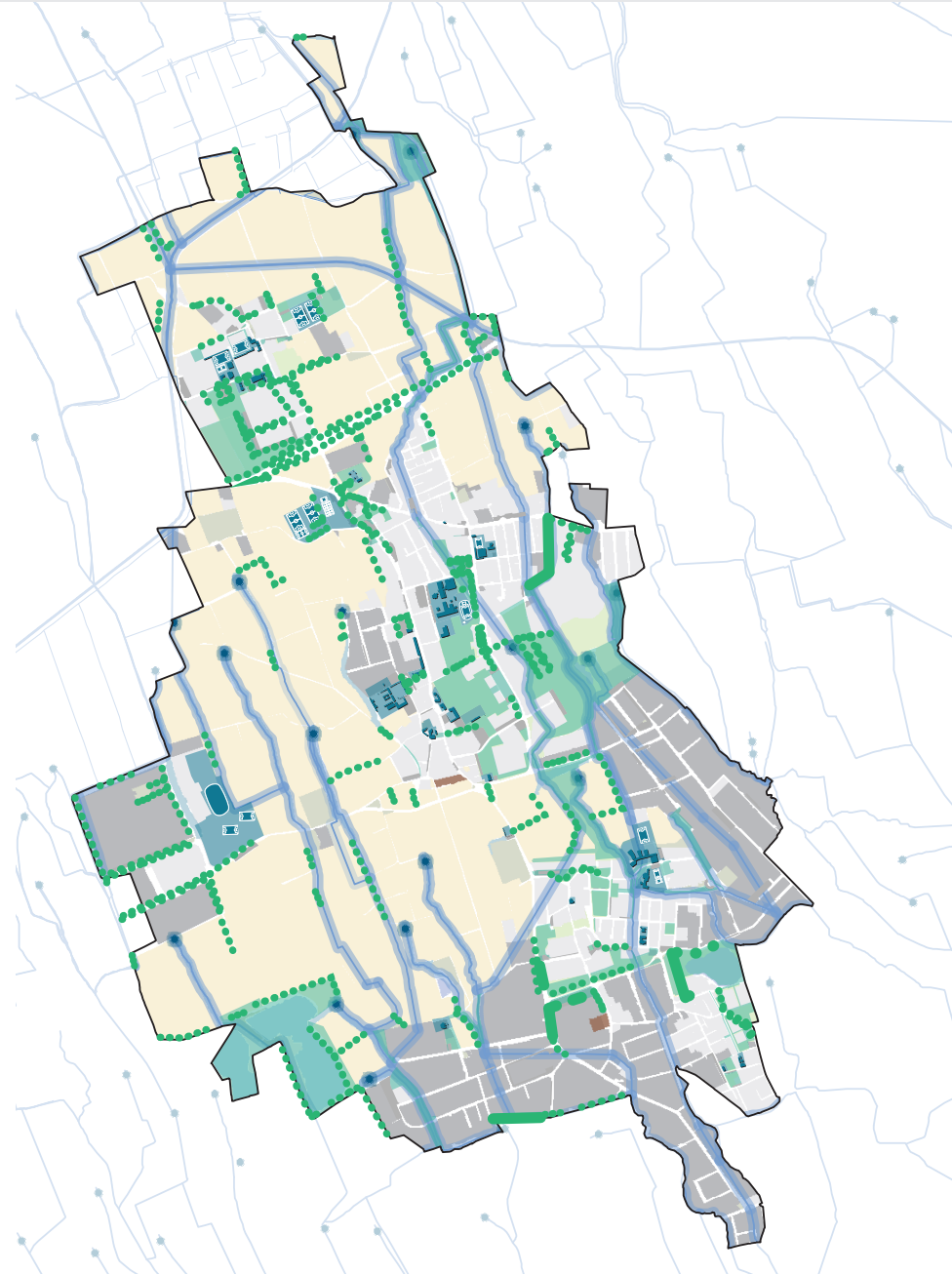
L'Abaco organizza le NBS in una matrice che rappresenta i tre grandi temi individuati per la costruzione della RVM:

- 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**.

# Lettura degli usi del suolo



# Lettura degli aspetti paesistico-ambientali

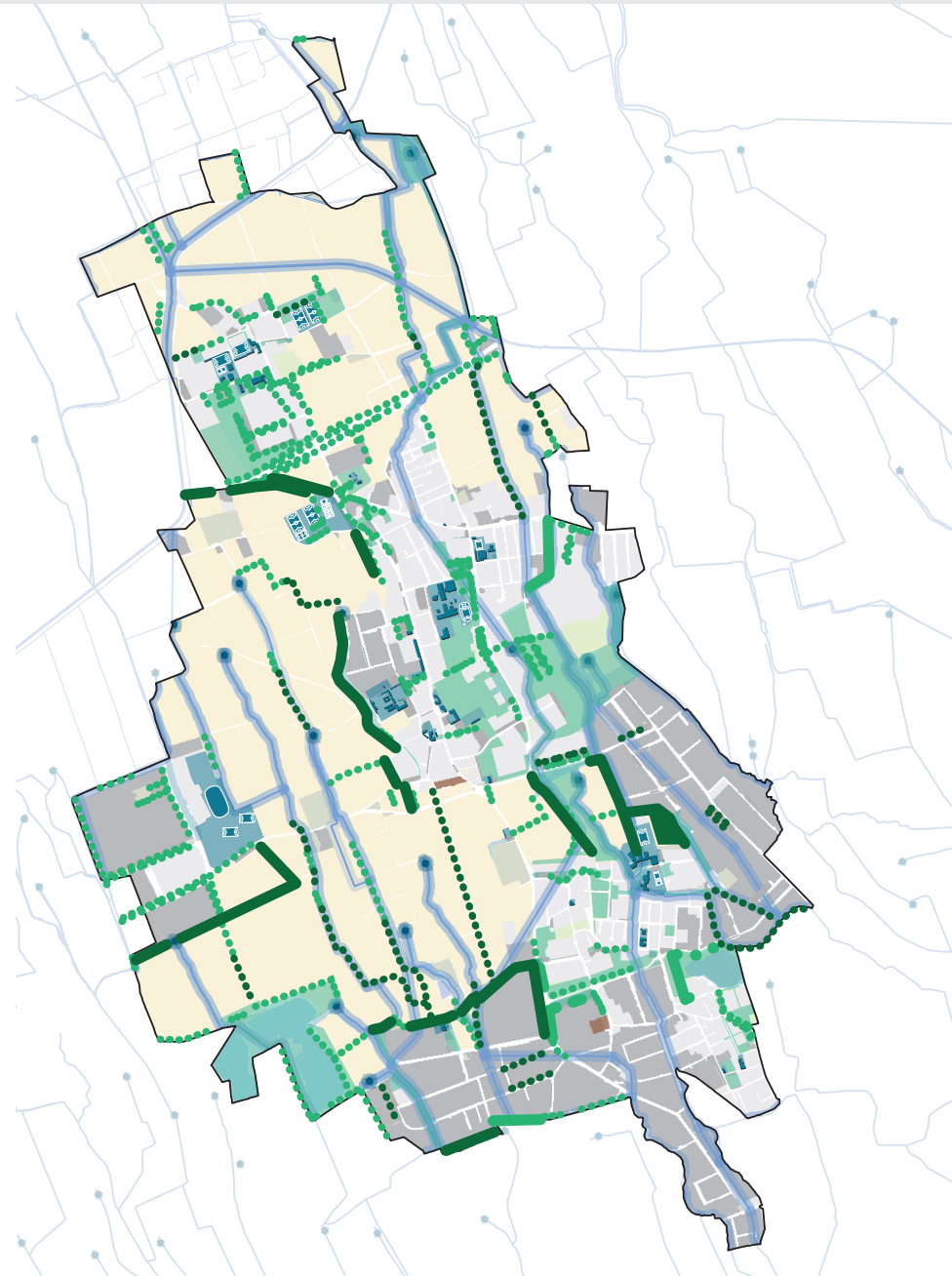


# Un nuovo schema di Rete Ecologica per il PdS

fasce boscate / filari / siepi  
esistenti

+

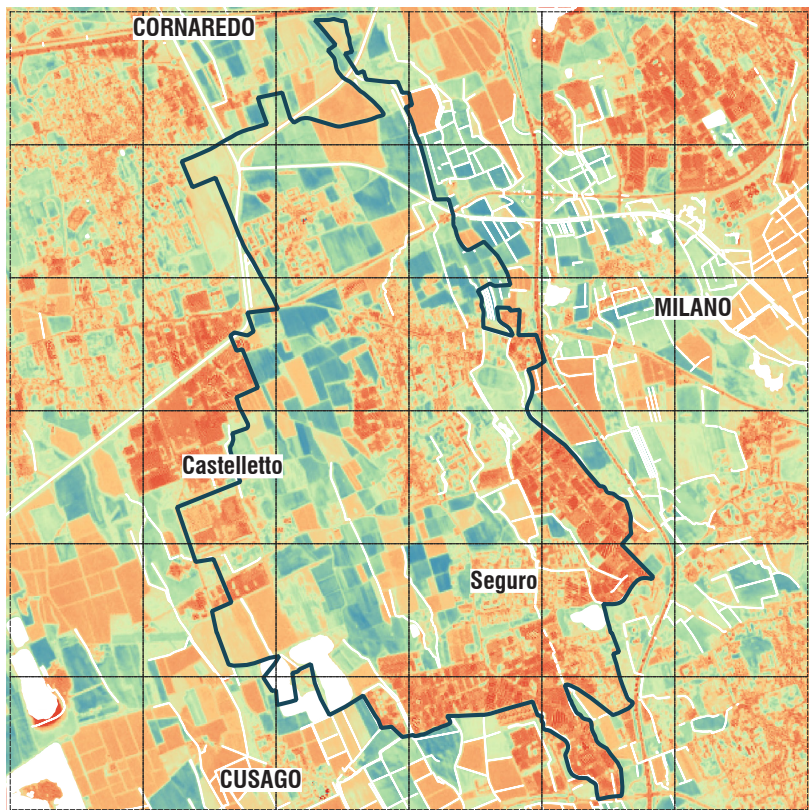
fasce boscate / filari / siepi di  
progetto



# Letture dei gradienti insediativi

Le immagini satellitari dei satelliti Sentinel e Landsat consentono di studiare il **rapporto tra unità insediativa, indice vegetativo e temperatura superficiale** e poter indirizzare meglio le azioni di riduzione della vulnerabilità nelle aree più critiche.

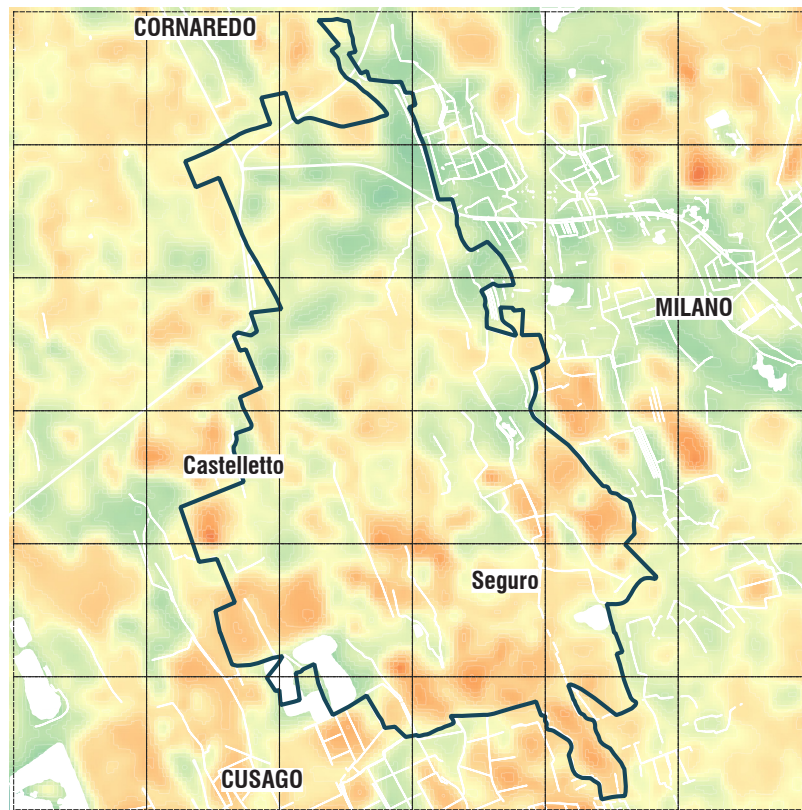
## Indice vegetativo



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



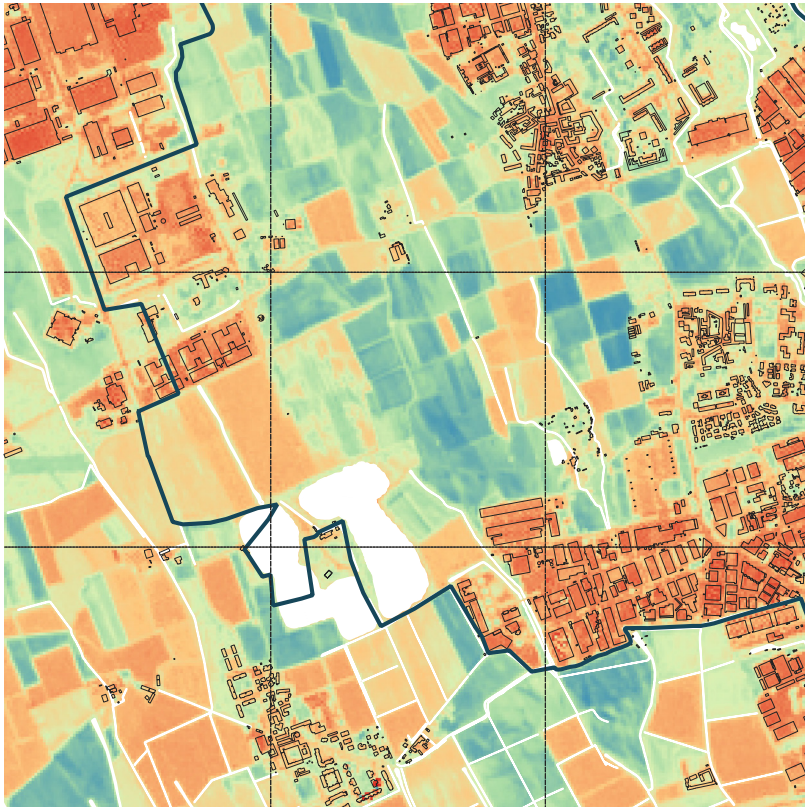


# Letture dei gradienti insediativi

Le prime elaborazioni hanno evidenziato come **le aree produttive siano quelle più critiche, dove riscontriamo indici vegetativi molto bassi e le temperature più alte.**

La depavimentazione di una parte delle superfici dure e la loro piantumazione permetterebbe un abbattimento delle temperature e la possibilità di ricostruire alcune continuità ecologiche

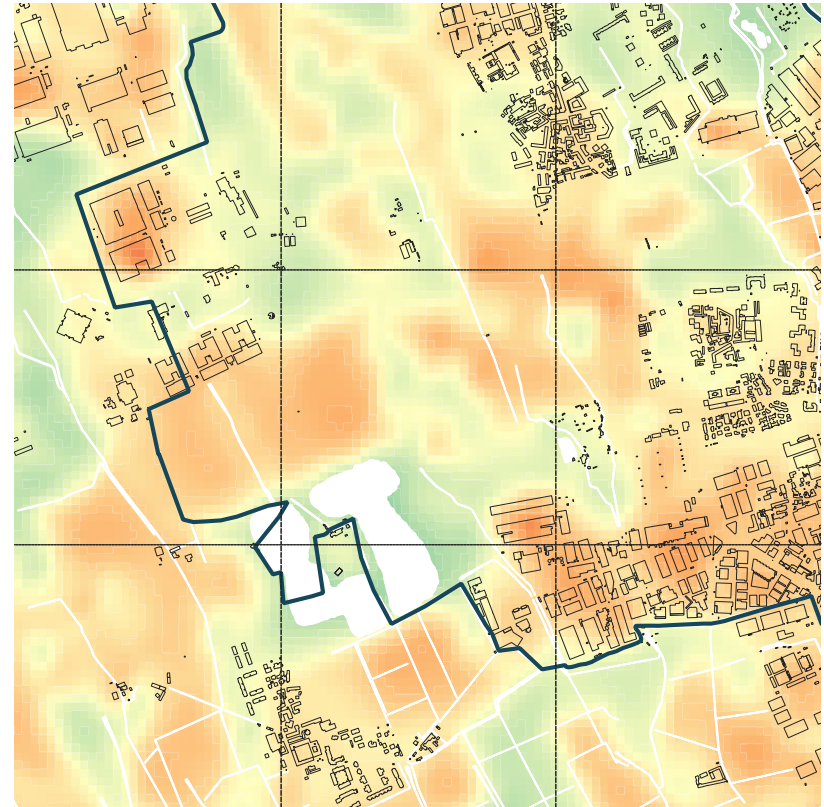
## Indice vegetativo



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



# Ambiti di applicazione del PdR delle NBS: lettura per tessuti

Ambiti di applicazione del  
Piano delle Regole dell'  
Abaco relativo alle NBS –  
Nature Based Solutions



tessuti densi

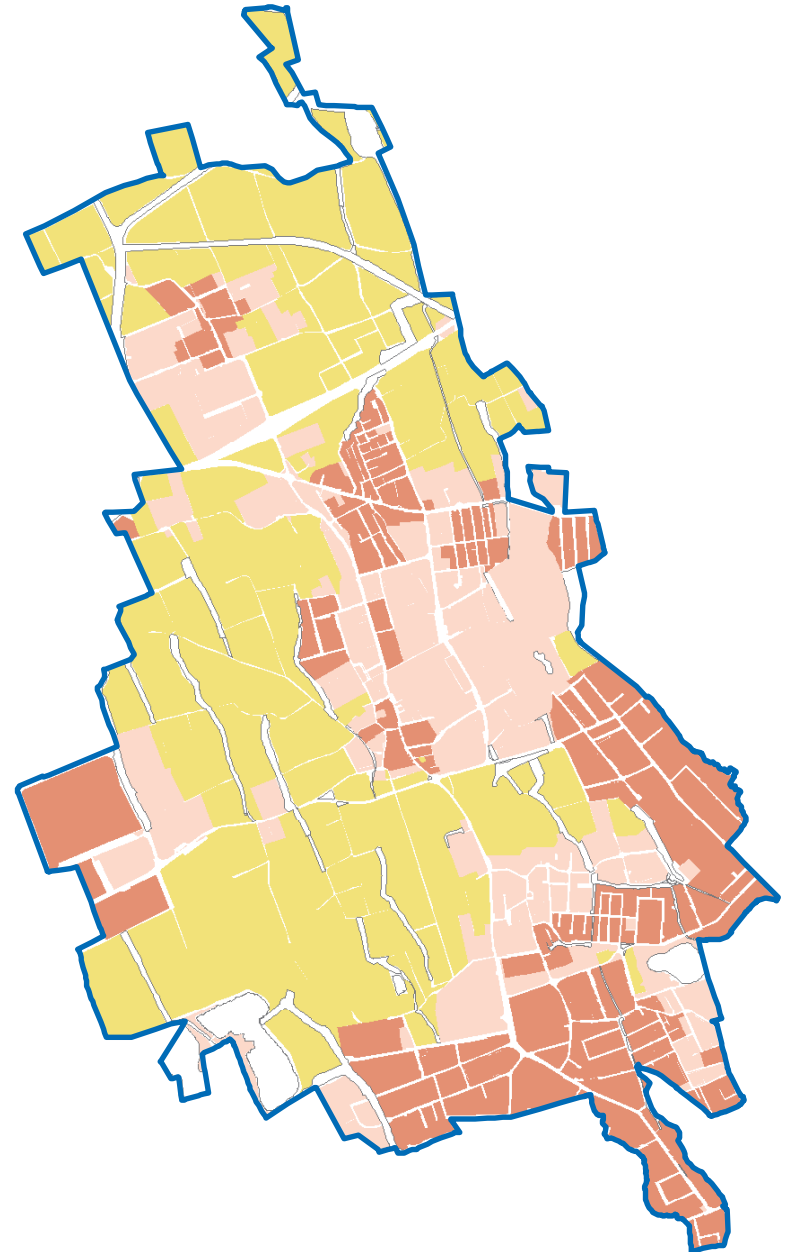
tessuti radi

ambiti agricoli



diverso indice di riduzione  
dell'impatto climatico

E' il rapporto tra **superfici verdi/**  
**blu** generate dalla realizzazione  
di interventi di tipo NBS e la  
**superficie territoriale del lotto**



# Abaco Nature Based Solutios (NBS)

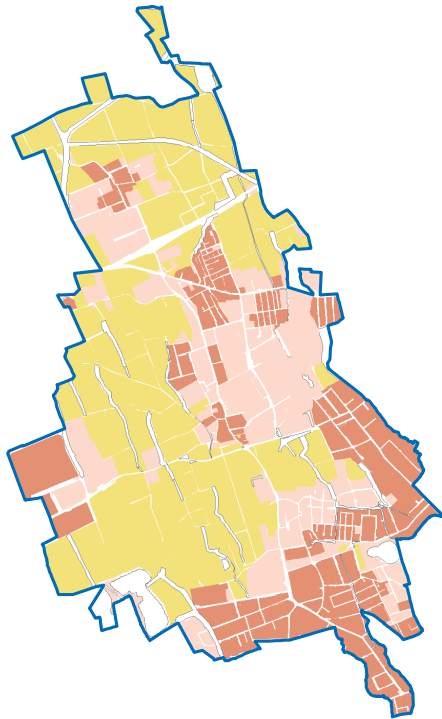
Estratto NBS per il riequilibrio idrologico della Città metropolitana per Unità paesistico ambientali (UPA) “**Fascia dei fontanili**”

	TESSUTI DENS	TESSUTI RAD	AMBITI AGRICOLI
<b>FASCIA DEI FONTANILI</b>	<p><b>Aree urbane allagabili</b> G.1</p> <p><b>Bacini di detenzione</b> A.5 – B.8 – D.14</p> <p><b>Cisterne</b> B.1 – B.2 -D.15 – E.17</p> <p><b>Impianti di fitodepurazione</b> E.16</p> <p><b>Riqualificazione del reticolo fluviale</b> A.7 – D.3</p> <p><b>Tetti verdi</b></p> <p><b>Wetlands</b> D.4</p>	<p><b>Aree urbane allagabili</b> G.1</p> <p><b>Aree verdi recuperate</b> C.19</p> <p><b>Bacini di detenzione</b> B.8 - D.14</p> <p><b>Cisterne</b> B.1 – B.2 -D.15 – E.17</p> <p><b>Impianti di fitodepurazione</b> D.5 – E.16</p> <p><b>Pavimentazioni Urbane</b> D.16</p> <p><b>Rain garden</b> C.8</p> <p><b>Riqualificazione del reticolo fluviale</b> A.8 – D.3</p> <p><b>Wetlands</b> D.4 – E.13</p>	<p><b>Aree verdi recuperate</b> C.19</p> <p><b>Impianti di fitodepurazione</b> D.5</p> <p><b>Riconessioni paesaggistiche</b> E.14</p> <p><b>Rinaturalizzazione dei corsi dei fiumi</b> E.15</p> <p><b>Riqualificazione del reticolo fluviale</b> C.4 – D.3</p> <p><b>Wetlands</b> D.4</p>

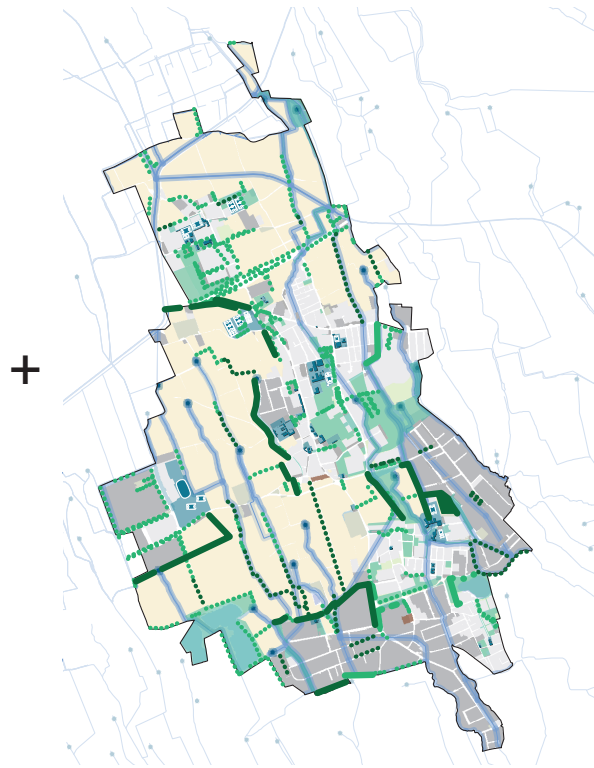
# REC - Sostenibilità ambientale e la resilienza urbana

Lo scenario strategico complessivo e gli orientamenti progettuali della RVM a partire dai macroelementi che strutturano i paesaggi metropolitani, forniscono 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).

**Ambiti di applicazione del PdR**



**Ambiti di applicazione del PdS**



+

**Progetto di  
Rete Ecologica  
Multifunzionale**



# 7 Proposte normative per il nuovo Piano dei Servizi

# Sintesi delle proposte normative per il nuovo PdR/PdS

**1.** Articolazione differenziata della categoria “Aree a verde” 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.

## **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:

**a) 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).

**b) Per le zone D1** “prevalentemente produttiva esistente e di completamento” che incrementano l'Ut da 0,8 mq/mq a 1 mq/mq.

**c) 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

# Sintesi delle proposte normative per il nuovo PdR

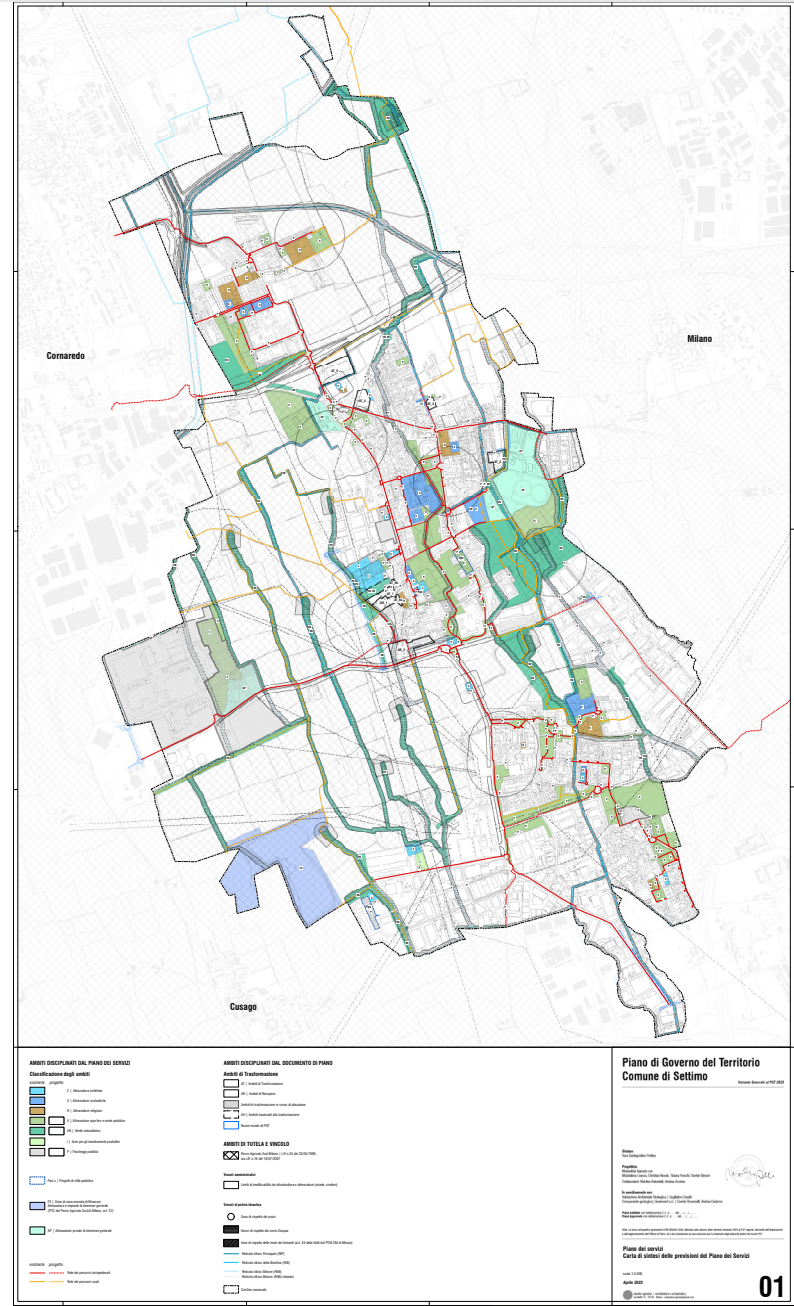
## **4. Potenziamento della rete della mobilità lenta alla scala urbana e territoriale**

Il nuovo Piano dei Servizi riconnette e rimaglia 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.



# PdS.01 "Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi"



**AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI**

**Classificazione degli usi**

- 1. Usi residenziali
- 2. Usi commerciali
- 3. Usi industriali
- 4. Usi agricoli
- 5. Usi pubblici
- 6. Usi speciali
- 7. Usi misti
- 8. Usi non definiti
- 9. Usi non definiti
- 10. Usi non definiti
- 11. Usi non definiti
- 12. Usi non definiti
- 13. Usi non definiti
- 14. Usi non definiti
- 15. Usi non definiti
- 16. Usi non definiti
- 17. Usi non definiti
- 18. Usi non definiti
- 19. Usi non definiti
- 20. Usi non definiti
- 21. Usi non definiti
- 22. Usi non definiti
- 23. Usi non definiti
- 24. Usi non definiti
- 25. Usi non definiti
- 26. Usi non definiti
- 27. Usi non definiti
- 28. Usi non definiti
- 29. Usi non definiti
- 30. Usi non definiti
- 31. Usi non definiti
- 32. Usi non definiti
- 33. Usi non definiti
- 34. Usi non definiti
- 35. Usi non definiti
- 36. Usi non definiti
- 37. Usi non definiti
- 38. Usi non definiti
- 39. Usi non definiti
- 40. Usi non definiti
- 41. Usi non definiti
- 42. Usi non definiti
- 43. Usi non definiti
- 44. Usi non definiti
- 45. Usi non definiti
- 46. Usi non definiti
- 47. Usi non definiti
- 48. Usi non definiti
- 49. Usi non definiti
- 50. Usi non definiti

**AREE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO**

**Aree di Trasformazione**

- 1. Aree di trasformazione urbana
- 2. Aree di trasformazione rurale
- 3. Aree di trasformazione industriale
- 4. Aree di trasformazione agricola
- 5. Aree di trasformazione forestale
- 6. Aree di trasformazione idrica
- 7. Aree di trasformazione energetica
- 8. Aree di trasformazione ambientale
- 9. Aree di trasformazione culturale
- 10. Aree di trasformazione storica
- 11. Aree di trasformazione paesaggistica
- 12. Aree di trasformazione urbanistica
- 13. Aree di trasformazione urbanistica
- 14. Aree di trasformazione urbanistica
- 15. Aree di trasformazione urbanistica
- 16. Aree di trasformazione urbanistica
- 17. Aree di trasformazione urbanistica
- 18. Aree di trasformazione urbanistica
- 19. Aree di trasformazione urbanistica
- 20. Aree di trasformazione urbanistica
- 21. Aree di trasformazione urbanistica
- 22. Aree di trasformazione urbanistica
- 23. Aree di trasformazione urbanistica
- 24. Aree di trasformazione urbanistica
- 25. Aree di trasformazione urbanistica
- 26. Aree di trasformazione urbanistica
- 27. Aree di trasformazione urbanistica
- 28. Aree di trasformazione urbanistica
- 29. Aree di trasformazione urbanistica
- 30. Aree di trasformazione urbanistica
- 31. Aree di trasformazione urbanistica
- 32. Aree di trasformazione urbanistica
- 33. Aree di trasformazione urbanistica
- 34. Aree di trasformazione urbanistica
- 35. Aree di trasformazione urbanistica
- 36. Aree di trasformazione urbanistica
- 37. Aree di trasformazione urbanistica
- 38. Aree di trasformazione urbanistica
- 39. Aree di trasformazione urbanistica
- 40. Aree di trasformazione urbanistica
- 41. Aree di trasformazione urbanistica
- 42. Aree di trasformazione urbanistica
- 43. Aree di trasformazione urbanistica
- 44. Aree di trasformazione urbanistica
- 45. Aree di trasformazione urbanistica
- 46. Aree di trasformazione urbanistica
- 47. Aree di trasformazione urbanistica
- 48. Aree di trasformazione urbanistica
- 49. Aree di trasformazione urbanistica
- 50. Aree di trasformazione urbanistica

**AREE DI TUTELA E VINCOLO**

- 1. Aree di tutela ambientale
- 2. Aree di tutela paesaggistica
- 3. Aree di tutela storica
- 4. Aree di tutela urbanistica
- 5. Aree di tutela urbanistica
- 6. Aree di tutela urbanistica
- 7. Aree di tutela urbanistica
- 8. Aree di tutela urbanistica
- 9. Aree di tutela urbanistica
- 10. Aree di tutela urbanistica
- 11. Aree di tutela urbanistica
- 12. Aree di tutela urbanistica
- 13. Aree di tutela urbanistica
- 14. Aree di tutela urbanistica
- 15. Aree di tutela urbanistica
- 16. Aree di tutela urbanistica
- 17. Aree di tutela urbanistica
- 18. Aree di tutela urbanistica
- 19. Aree di tutela urbanistica
- 20. Aree di tutela urbanistica
- 21. Aree di tutela urbanistica
- 22. Aree di tutela urbanistica
- 23. Aree di tutela urbanistica
- 24. Aree di tutela urbanistica
- 25. Aree di tutela urbanistica
- 26. Aree di tutela urbanistica
- 27. Aree di tutela urbanistica
- 28. Aree di tutela urbanistica
- 29. Aree di tutela urbanistica
- 30. Aree di tutela urbanistica
- 31. Aree di tutela urbanistica
- 32. Aree di tutela urbanistica
- 33. Aree di tutela urbanistica
- 34. Aree di tutela urbanistica
- 35. Aree di tutela urbanistica
- 36. Aree di tutela urbanistica
- 37. Aree di tutela urbanistica
- 38. Aree di tutela urbanistica
- 39. Aree di tutela urbanistica
- 40. Aree di tutela urbanistica
- 41. Aree di tutela urbanistica
- 42. Aree di tutela urbanistica
- 43. Aree di tutela urbanistica
- 44. Aree di tutela urbanistica
- 45. Aree di tutela urbanistica
- 46. Aree di tutela urbanistica
- 47. Aree di tutela urbanistica
- 48. Aree di tutela urbanistica
- 49. Aree di tutela urbanistica
- 50. Aree di tutela urbanistica

**Piano di Governo del Territorio**  
**Comune di Settimo**

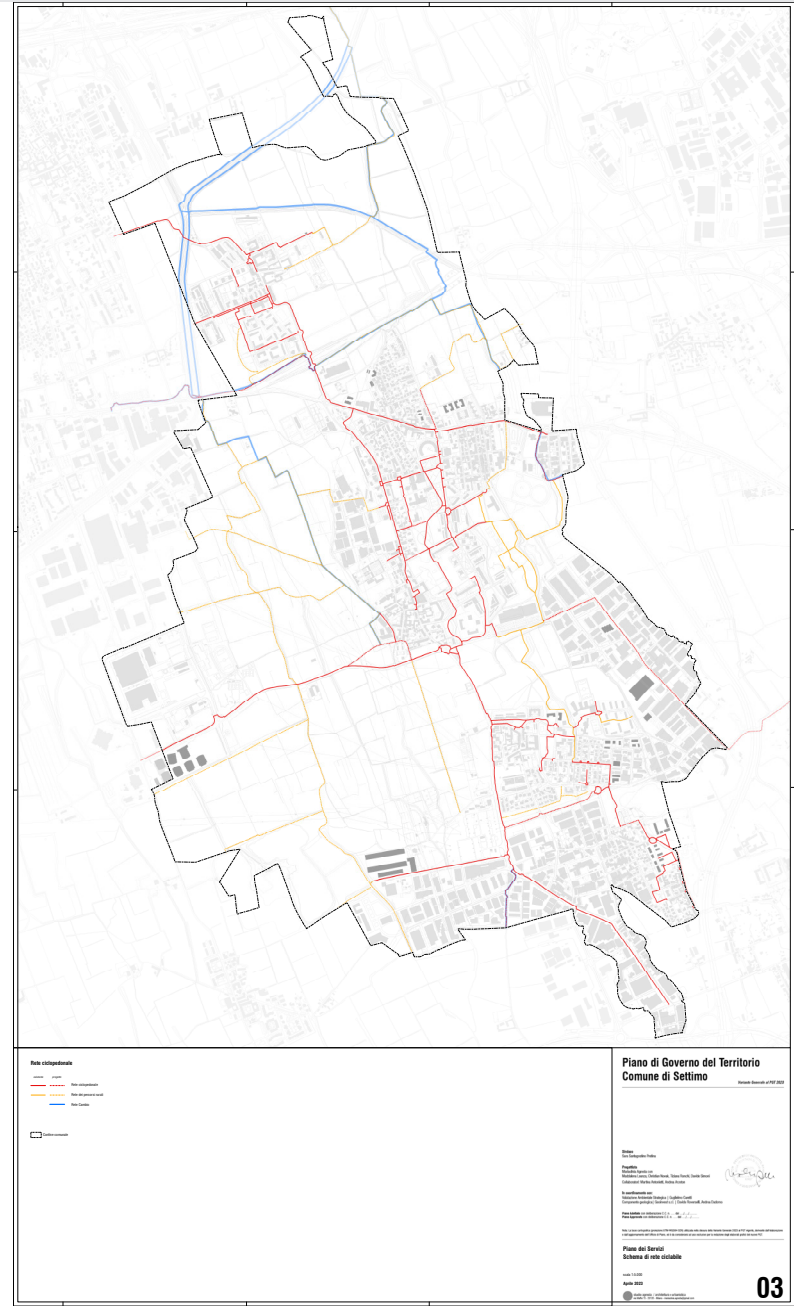
Versione approvata dal Consiglio Comunale n. 10 del 12/12/2012

**Piano dei Servizi**  
**Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi**

Settimo, 12/12/2012  
 Aprile 2013

**01**

# PdS.01 “Carta di sintesi delle previsioni del Piano dei Servizi”



# 8

Un nuovo progetto di  
città pubblica

# Buone pratiche di progetti di città pubblica | via Di Vittorio



Via Di Vittorio \_Piazza pubblica sopraelevata

Esempio di Playground



Copenhagen \_ParkNPlay (JAJA)

# Buone pratiche di progetti di città pubblica | Piazza degli Eroi



Fratte (Archpiudue)



Piazza degli Eroi



Fratte (Archpiudue)

# Buone pratiche di progetti di città pubblica



*Castelletto\_Parcheggio pubblico di via Brocchi*



*Bordeaux\_Parc floreal (Desvigne)*



*Bordeaux\_Parc floreal (Desvigne)*

9

Rigenerare la città  
esistente e disciplina del  
nuovo Piano delle Regole

# Letture degli usi del suolo | dettaglio alla scala comunale

47,4%

Tessuto urbanizzato

12,5%

Tessuto residenziale

5,8%

Tessuti residenziali di impianto unitario bassa o alta densità

19,1%

Tessuto produttivo

45,1%

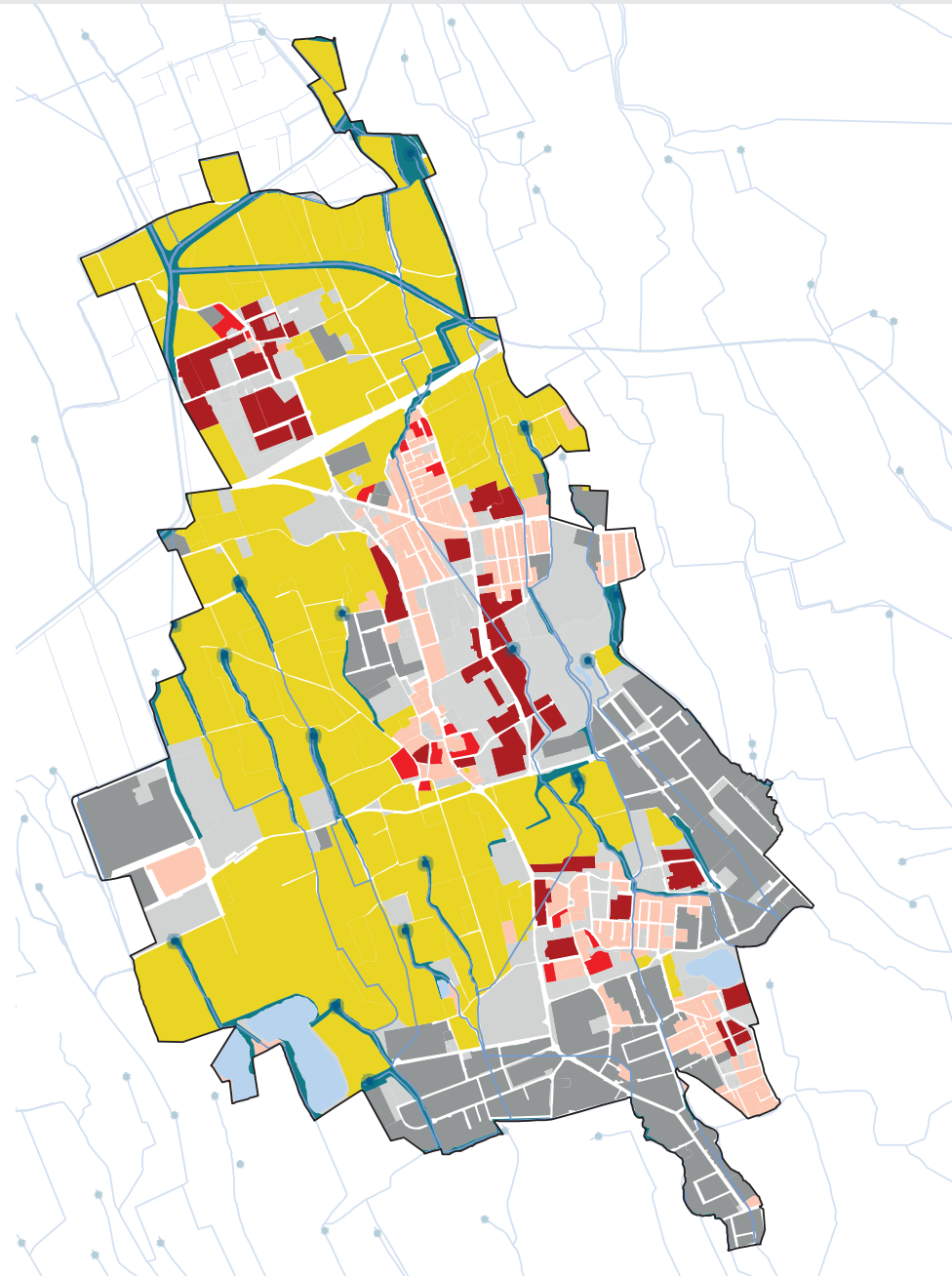
Aree agricole

5,2%

Aree boscate e/o seminaturali

2,3%

Corpi idrici





# Letture degli usi del suolo | dettaglio alla scala comunale

47,4%

Tessuto urbanizzato

di cui

12,5%

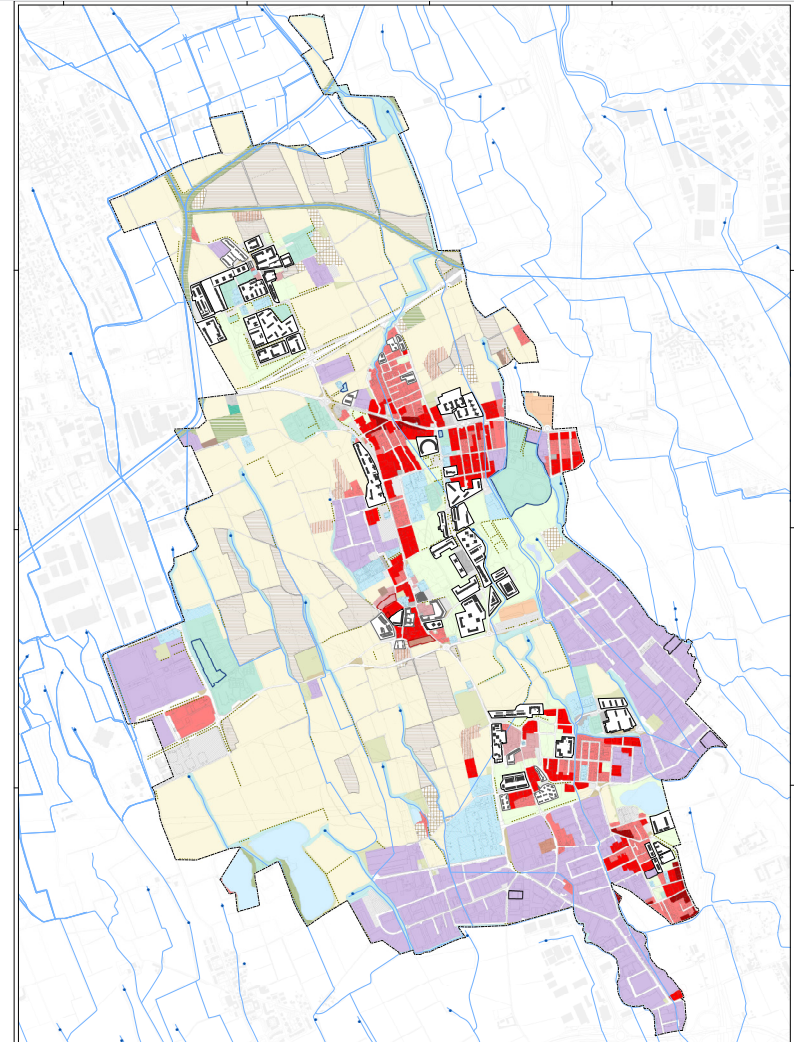
Tessuto residenziale

5,8%

Tessuti residenziali di  
impianto unitario  
bassa densità densità o  
alta densità

19,1%

Tessuto produttivo

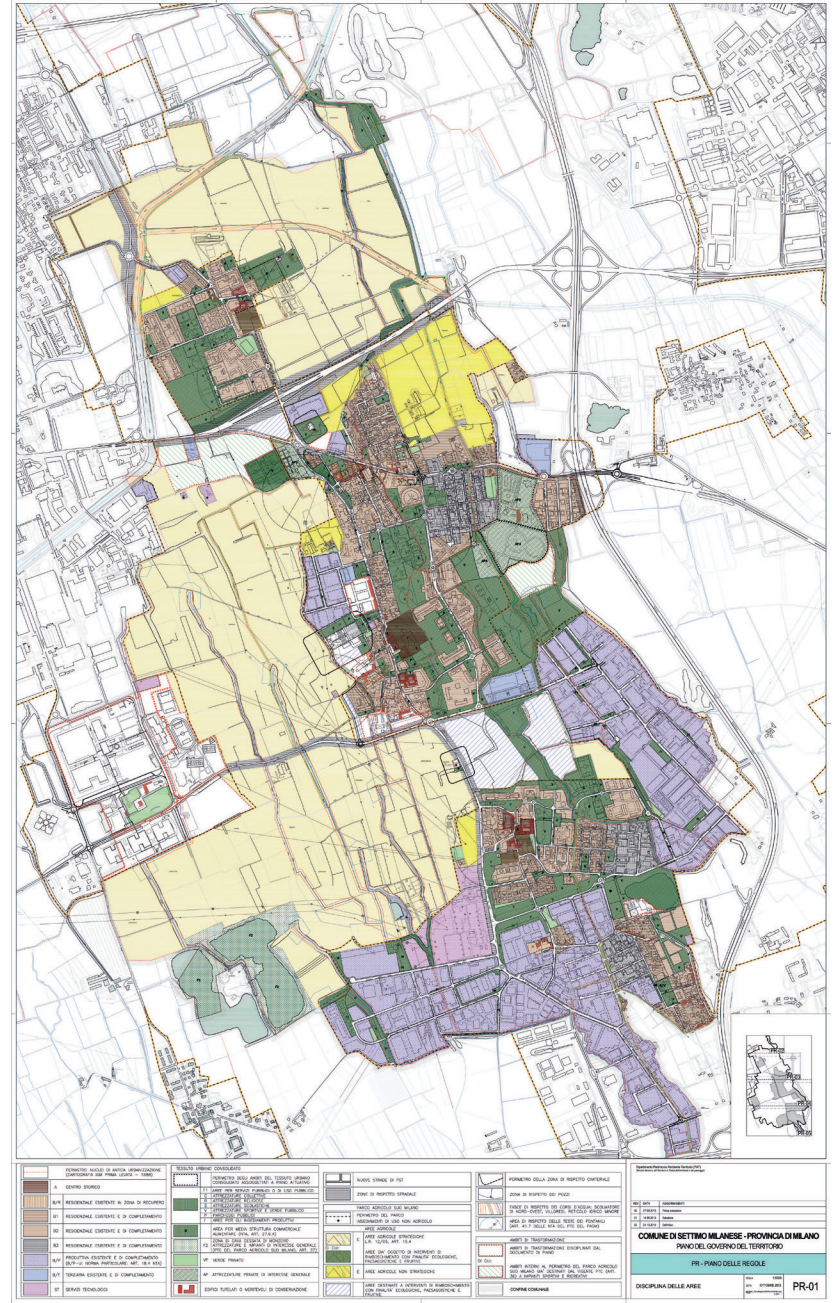


<b>Area antropizzata</b> - Area urbanizzata - Area produttiva - Area agricola	<b>Area verde</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	<b>Area verde naturali e seminaturali</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	<b>Piano di Governo del Territorio Comune di Settimo</b> Versione Revisione n° 001 del 02/03/2010 Autore: Studio Geomatico S.p.A. Data: Aprile 2010 03
<b>Area verde</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	<b>Area verde</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	<b>Corpi idrici</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	
<b>Area agricola</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	<b>Area verde</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	<b>Corpi idrici</b> - Area verde - Area verde - Area verde - Area verde	

# Lettura interpretativa del territorio



# Il Piano delle Regole vigente | tav. PR01



# Letture dei tessuti insediativi

## 1. Tessuti di edifici su lotto a media e bassa densità



Via Verdi



Ortofoto

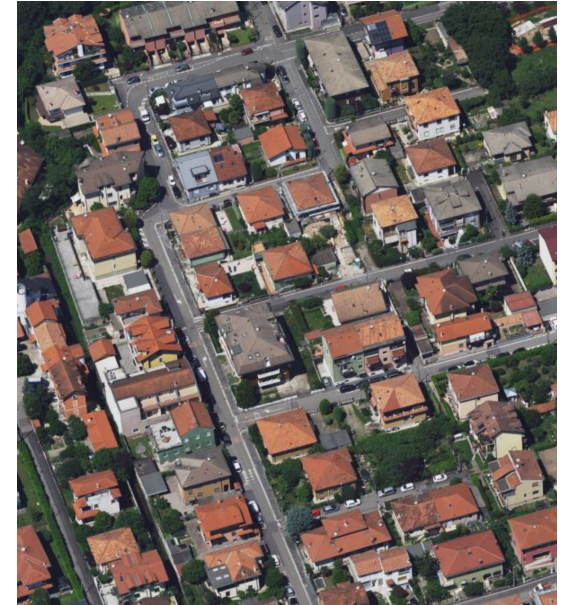


Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

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.

### NOTA

**Zona B1** residenziale esistente e di completamento a bassa densità (art. 15) - (Uf: 0,46 mq/mq) - PdR 2010

# Zona B1 residenziale esistente e di completamento a bassa densità

## Indici e parametri del Piano delle Regole vigente (2010)

- **Uf: 0,46 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 1,52 (mc/mq)**
- (\*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa
- **Rc: 40%;**
- **H: m 10,80 (3 piani);**
- Dc: m 5,00.
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 13.5.
- Ds:
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

## Indici e parametri Variante Generale (2022-2023)

- **Uf: 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 1,31 (mc/mq)**
- **Ic: 40%;**
- **H: m 7,80 (2 piani);**

# Letture dei tessuti insediativi

## 2. Tessuti di edifici isolati su lotto a media densità



Via della Libertà



Ortofoto

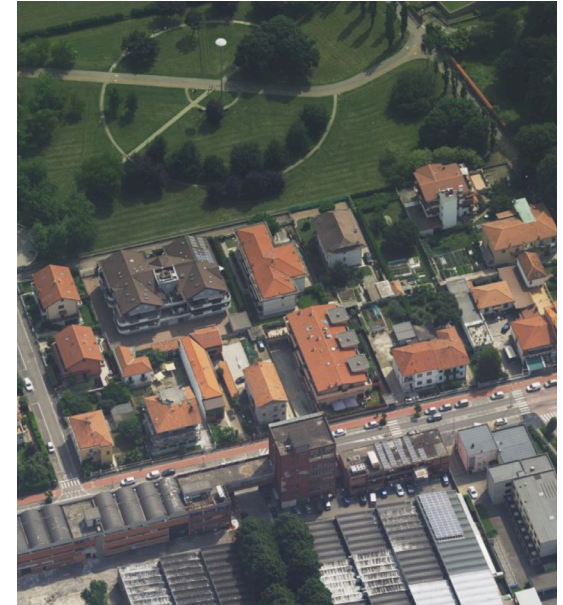


Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

Tessuti residenziali composti da lotti, a 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.

### NOTA

**Zona B2** residenziale esistente e di completamento a media densità (art. 16) - (Uf: 0,61 mq/mq) - PdR 2010

# Zona B2 residenziale esistente e di completamento a media densità

## Indici e parametri del Piano delle Regole vigente (2010)

- **Uf: 0,61 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 2,01 (mc/mq)**
- (\*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa
- **Rc: 40%;**
- **H: m 13,85 (4 piani);**
- Dc: m 5,00.
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 13.5.
- Ds:
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

## Indici e parametri Variante Generale (2022-2023)

- **Uf: 0,45 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 1,50 (mc/mq)**
- **Ic: 40%;**
- **H: m 10,80 (3 piani);**

# Letture dei tessuti insediativi

## 3. Pulviscolo produttivo misto con tessuti residenziali ad alta densità



Via Montanara



Ortofoto

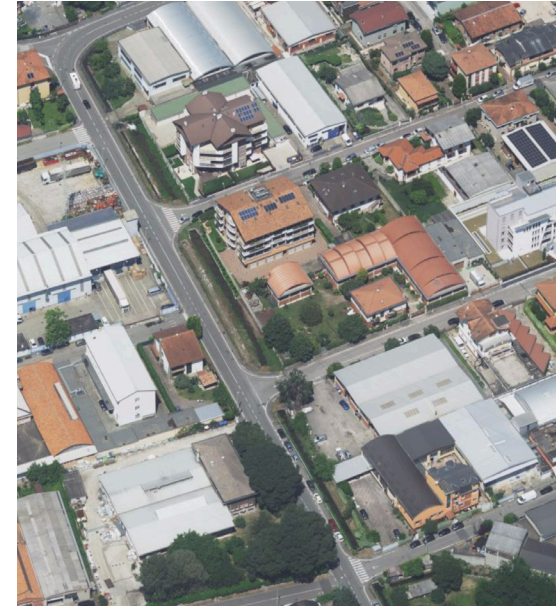


Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

Tessuti misti, produttivi / residenziali, caratterizzati da edifici produttivi isolati su lotto, interni ad aree destinate prevalentemente a residenza. 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, artigianali.

### NOTA

**Zona B3** residenziale esistente e di completamento a media densità (art. 16 bis) -  
(Uf min: 0,61 mq/mq / Uf max: 0,65 mq/mq) - PdR 2010



# Zona B3 residenziale esistente e di completamento a media densità

## Indici e parametri del Piano delle Regole vigente (2010)

- Uf minimo: 0,61 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 2,01 (mc/mq)
- Uf massimo 0,65 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 2,15 (mc/mq)
- con indice massimo, intervento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato
- (\*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa
- Rc: 40%;
- H: m 13,85 (4 piani);
- Dc: m 5,00.
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 13.5.
- Ds:
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

## Indici e parametri Variante Generale (2022-2023)

- Uf: 0,45 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 1,50 (mc/mq)
- Uf massimo 0,50 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 1,65 (mc/mq)
- con indice massimo, intervento assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato e applicazione degli artt. 80,81,82 del PdS con l'obiettivo di reperire prioritariamente aree a verde naturalistico" ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica Comunale (REC) (vedere punto successivo n. 8).
- Ic: 40%;
- H: m 10,80 (3 piani);

# Letture dei tessuti insediativi

## 4. Insediamiento tradizionale filo strada



Via IV Novembre



Ortofoto



Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

Edifici di matrice storica che definiscono cortine edilizie continue a filo strada. Si tratta di edifici tradizionali 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.

### NOTA

**Zona B1** residenziale esistente e di completamento a bassa densità (art. 15) - (Uf: 0,46 mq/mq) - PdR 2010

**Zona B2** residenziale esistente e di completamento a media densità (art. 16) - (Uf: 0,61 mq/mq) - PdR 2010

# Zona B4 insediamento tradizionale filo strada

*EX Zone B1 e B2 residenziale esistente e di completamento a bassa/media densità*

## Nuova categoria di Zone B4 riclassificate in base alla lettura di analisi dei tessuti

### Indici e parametri del Piano delle Regole vigente (2010)

- **Uf: 0,61 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>; If: 2,01 (mc/mq)**
- (\*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa
- **Rc: 40%;**
- **H: m 13,85 (4 piani);**
- **Edifici tutelati o meritevoli di conservazione**
- Dc: m 5,00.
- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 13.5.
- Ds:
  - m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
  - m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
  - m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

### Indici e parametri Variante Generale (2022-2023)

**Indice e parametri esistenti con regola morfologica per conservare l'allineamento filo strada.**

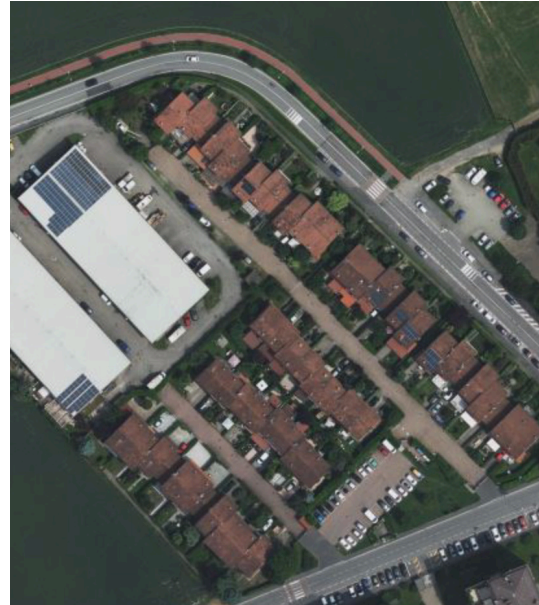
**NOTA:** l'introduzione di questa norma morfologica è in armonia con l'indicazione del PdR vigente rispetto all'indicazione degli "Edifici tutelati o meritevoli di conservazione".

# Letture dei tessuti insediativi

## 5. Tessuti residenziali di impianto unitario a bassa densità



Via Trento e Trieste



Ortofoto

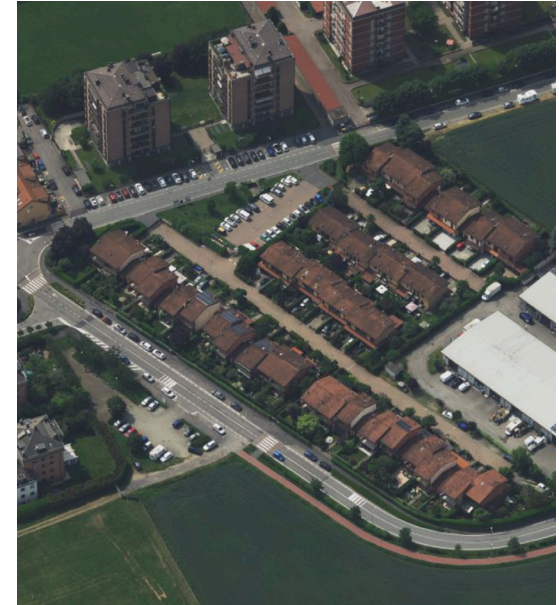


Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

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.

### NOTA

**Zona B1** residenziale esistente e di completamento a bassa densità (art. 15) - (Uf: 0,46 mq/mq) - PdR 2010

**Zona B2** residenziale esistente e di completamento a media densità (art. 16) - (Uf: 0,61 mq/mq) - PdR 2010

# Letture dei tessuti insediativi

## 6. Tessuti residenziali di impianto unitario ad alta densità



Via Don L. Sturzo



Ortofoto

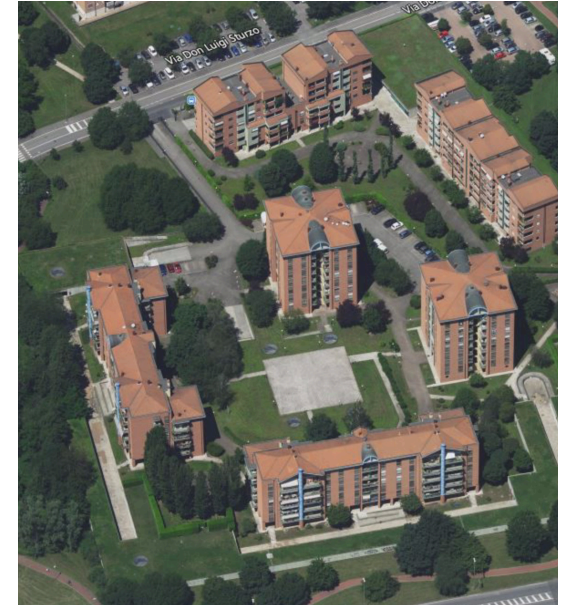


Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

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.

### NOTA

**Zona B2** residenziale esistente e di completamento a media densità (art. 16) - (Uf: 0,61 mq/mq) - PdR 2010

# Zona B5 insediamenti residenziali di impianto unitario

*EX Zone B2 residenziale esistente e di completamento a media densità*

## **Nuova categoria di Zone B5 riclassificate in base alla lettura di analisi dei tessuti di progettazione unitaria**

- Tessuti residenziali di impianto unitario a bassa densità;
- Tessuti residenziali di impianto unitario ad alta densità.

### **Indici e parametri del nuovo Piano delle Regole**

#### **- Indici e parametri esistenti**

- **Rc: 40%**;

- **Ip: 30%**

- Dc: m 5,00.

- La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 13.5.

- Ds:

- m 5,00 per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

- m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;

- m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

# Nuovo assetto del PdR | Ambiti prevalentemente residenziali di edificazione esistente e/o di completamento

## **Ambiti prevalentemente residenziali**

### **Zona B1 - vigenti**

Residenziale a bassa densità fondiaria;

### **Zona B2 - vigenti**

Residenziale a media densità fondiaria

### **Zona B3 - vigenti**

Residenziale a media densità fondiaria

### **Zona B4 - assetto proposto**

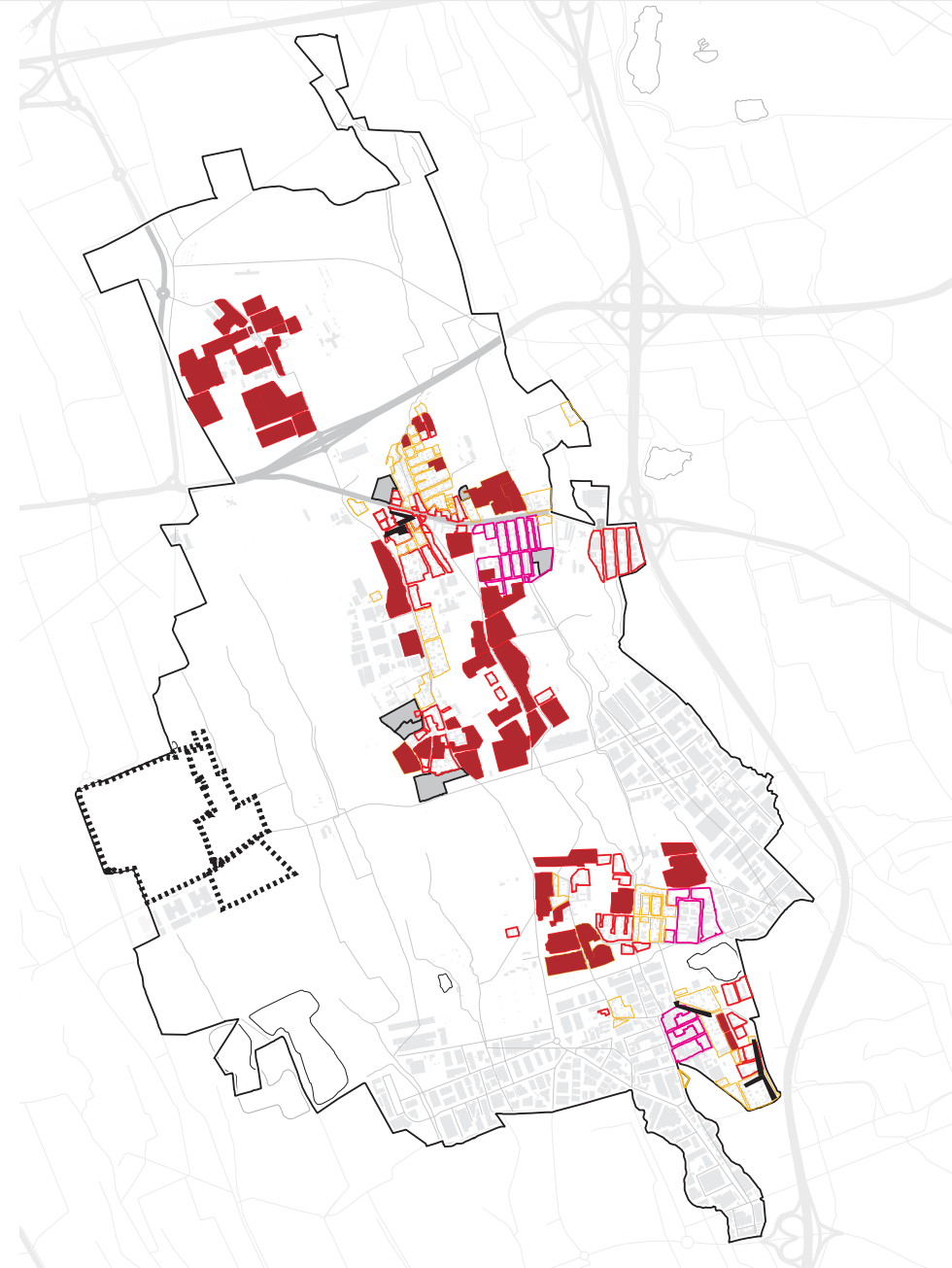
Insediamiento tradizionale filo strada

### **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



# Letture dei tessuti insediativi

## 7. Tessuti produttivi



Via Reiss Romoli / via E. Fermi



Ortofoto



Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

### NOTA

Zona B/P prevalentemente produttiva mista esistente e di completamento (art. 18) - (Uf: 0,80 mq/mq) - PdR 2010



# Zona D1 prevalentemente produttiva esistente e di completamento

Ex Zona B/P prevalentemente produttiva mista esistente e di completamento

## Indici e parametri del Piano delle Regole vigente (2010)

- **Uf min: 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>** per gli ambiti assoggettati a preventivo P. L.;
- **Uf max: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** per gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire semplice;
- (\*) Indici e parametri vigenti e vincolanti anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia non conservativa

- **Rc: 60%**

- **H: m 15;**

- **Dc: m 5,00**

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 17.2.

- Ds: m.5,00

### Limitazioni sulla SL

La destinazione di parte della S.L. a funzione di tipo terziario ricettivo, è compatibile entro il **limite massimo del 30% della S.L.**

## Indici e parametri Variante Generale (2022-2023)

- **Uf min: 0,80 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>** per gli ambiti assoggettati a preventivo P. L.;

- **Uf max: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> per gli interventi assoggettati a PCC (aumento del 20% della SL);**

- **Ic: 60%;**

- **H: m 15;**

- **Dc: m 5,00**

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 17.2.

- Ds: m.5,00

### Limitazioni sulla SL e sulle destinazioni miste

La destinazione di parte della S.L. a funzione di tipo terziario ricettivo, è compatibile entro il **limite massimo del 30% della S.L.**

**L'obiettivo è consolidare le destinazioni industriali e artigianali esistenti.**

### Condizioni di applicazione indice massimo

Si chiede una **quantità di aree in cessione pari all'incremento di SL concesso**, con possibilità di monetizzare, al fine di reperire aree e realizzare la nuova REC del Piano dei Servizi.

# Letture dei tessuti insediativi

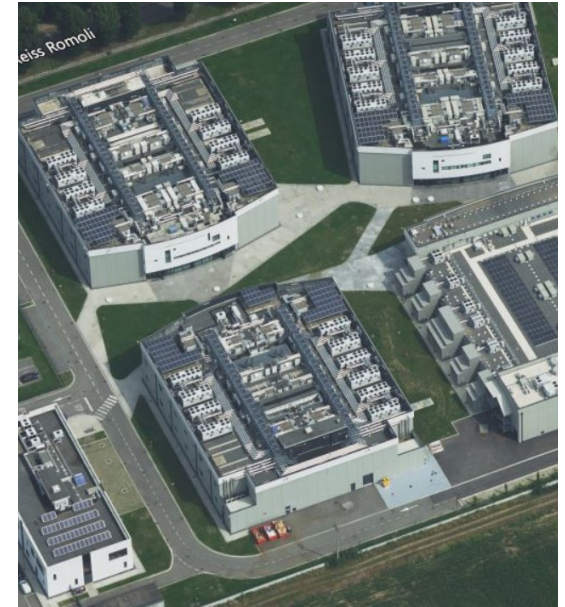
## 8. Tessuti produttivi ad alto contenuto tecnologico



*Via Reiss Romoli*



*Ortofoto*



*Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)*

# Zona D2 ad alto contenuto tecnologico

*Ex Zona B/P prevalentemente produttiva mista esistente e di completamento o previsione di AT Ambito di Trasformazione del DdP 2010*

Obiettivo: introdurre una categoria specifica per i data center – zone ad alto contenuto tecnologico - con una nuova disciplina che regola:

- **destinazione d'uso ad alto contenuto tecnologico e ne escluda destinazioni produttive ed artigianali poco qualificanti** (come per esempio siderurgia e petrolchimica) e industrie insalubri di prima classe e a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. n. 334/99 e s.m.i.;

- l'inserimento paesaggistico e applichi misure di riduzione degli effetti di impatto climatico (NBS del PTM)

- la possibilità di deroga per pubblica utilità la verifica della dotazione minima di parcheggi di pertinenza privati previsti dal comma 6.4 delle NTA vigenti – 1/6 della SL - (ipotesi in corso di valutazione - vedere punto successivo n.4) a condizione che si applichino le misure NBS del PTM e la compensazione ecologica-ambientale per il reperimento di aree a verde naturalistico per la REC.

**Ut: 0,50 mq/mq** (NOTA: conferma indici vigenti degli AT produttivi)

Destinazioni d'uso D2: introduzione di una categoria funzionale specifica – **(S7)** Attività artigianali e produttive ad alto contenuto qualitativo e tecnologico.

# Letture dei tessuti insediativi

## 9. Pulviscolo produttivo a contatto con le residenze



Via Melegnano



Ortofoto



Foto panoramica (fonte: Bing Mappe)

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, artigianali.

### NOTA

**Zona B/P** prevalentemente produttiva mista esistente e di completamento (art. 18) - (Uf: 0,80 mq/mq) - PdR 2010

# Zona D3 produttiva mista esistente e di completamento

*Ex Zona B/P prevalentemente produttiva mista esistente e di completamento*

Obiettivo: In questa zona le **funzioni urbane sono liberamente insediabili**, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito per le destinazioni definite principali e complementari.

L'obiettivo è definire un **mix funzionale** per alcune attività economiche compatibili con le zone residenziali adiacenti senza limiti % sulla SL **per rendere questi ambiti meno monofunzionali e creare condizioni di mixtè** tipiche delle città contemporanee non basate solo sullo zoning.

In particolare, si esclude la residenza al fine di non dismettere attività economiche e si esclude la logistica per problemi di sicurezza e di conformazione fisica della rete viaria.

NOTA: Escludendo la residenza e la logistica si agisce contemporaneamente anche sull'**alleggerimento del carico viario** di questi comparti oggi in sofferenza e di conseguenza anche su quello dell'asse principale della città.

**Ut: 0,80 mq/mq**

# Nuovo assetto del PdR | **Ambiti prevalentemente produttivi di edificazione esistente e/o di completamento**

## **Ambiti prevalentemente produttivi**

### **Zona D1 - ex B/P vigente**

Prevalentemente produttiva  
esistente e di completamento

### **Zona D2 - assetto proposto**

Produttiva ad alto contenuto  
tecnologico

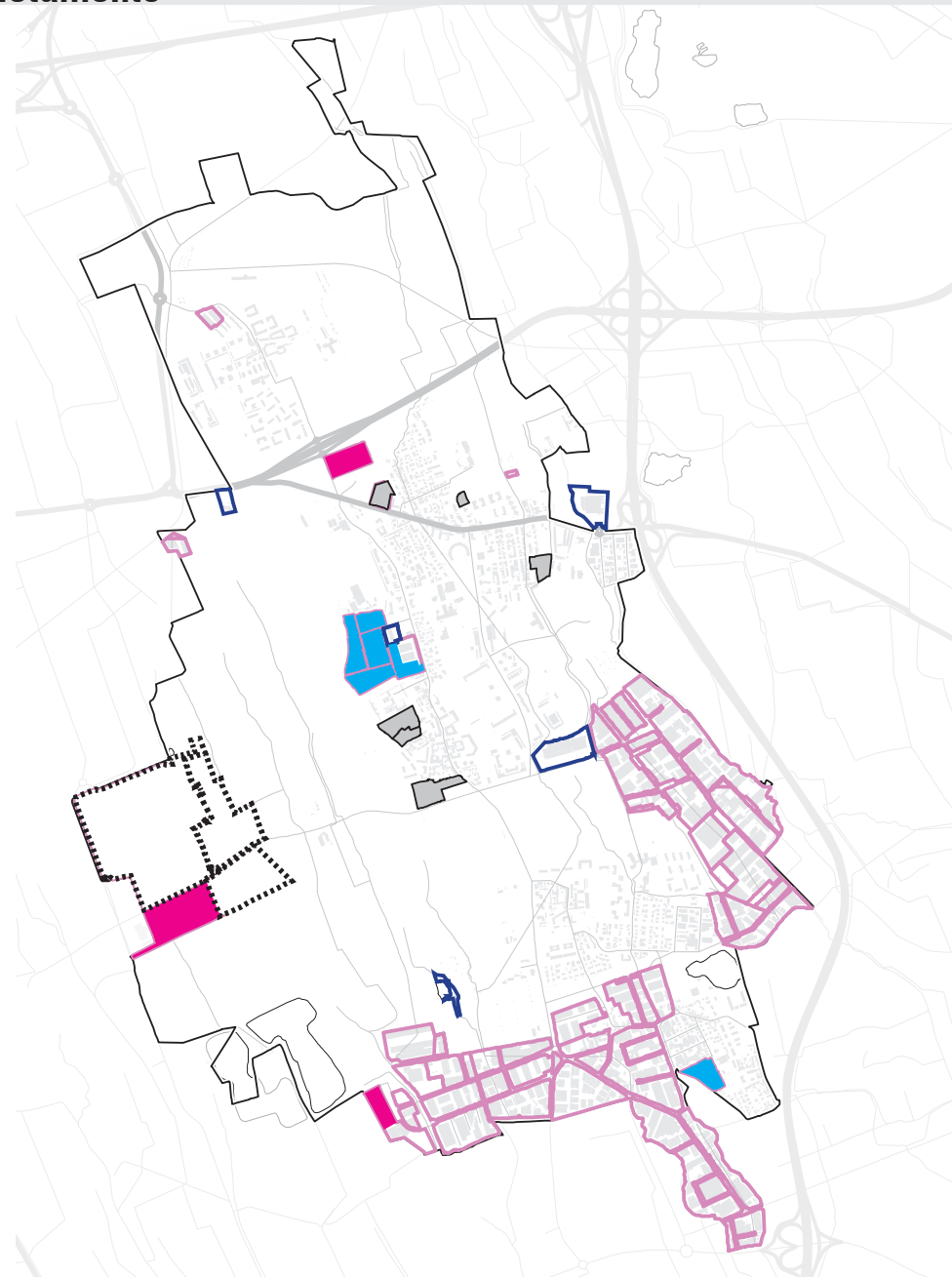
### **Zona D3 - assetto proposto**

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





10

Regole per gli interventi e  
l'uso del suolo







**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

