

**Variante Generale 2022**  
**Piano di Governo del Territorio**  
**Comune di Settimo Milanese**  
*Città metropolitana di Milano*

**Schede**  
**Ambiti di Trasformazione e**  
**Ambiti di Recupero**

**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**

**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

<b>Introduzione.....</b>	<b>05</b>
--------------------------	-----------

## **Ambiti di Trasformazione**

AT.01 via Dante .....	14
AT.02 via Carducci .....	20
AT.03 via Turati .....	26
AT.04 via Panzeri (ex SS 11) .....	32
AT.05 via per Vighignolo .....	38
AT.06 via Dante .....	44
AT.07 via Gramsci .....	50

## **Ambiti di Recupero**

AR.01a via Rilè   Corte Boschetti .....	58
AR.01b cascina Bergamina .....	64



# Introduzione

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:

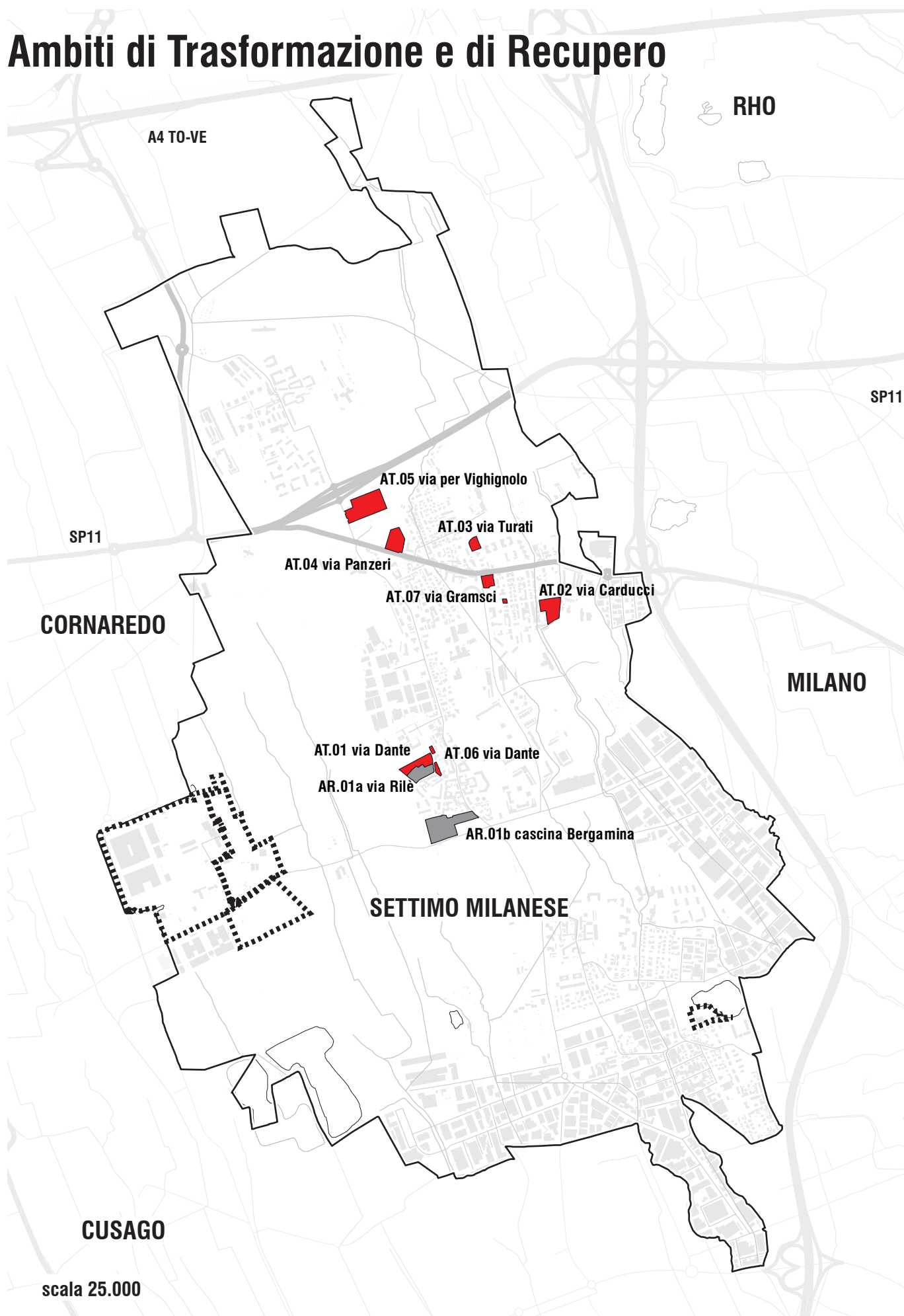
- il nuovo Documento di Piano individua due categorie di ambiti: **“Ambiti di Trasformazione (AT)”** la cui modalità di intervento riguarda prevalentemente interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione; **“Ambiti di Recupero (AR)”** la cui modalità di intervento riguarda prevalentemente 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 previsioni 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 Rete Ecologica Comunale, definendo come cessioni nuove aree a verde naturalistico o ammettendo la possibilità di monetizzare le aree a standard interne ai comparti, quando non rappresentate

# Ambiti di Trasformazione e di Recupero



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

### **Guida alla lettura**

Le seguenti schede identificano le modalità di intervento all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Recupero (AR), disciplinati dal Documento di Piano, **così come definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del medesimo strumento**, dove si precisano le valenze di prescrizione, di indirizzo e l'entità dello scostamento possibile dagli elementi definiti dalla scheda.

### **Per ogni scheda vengono 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;

- 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, così come definita dal relativo articolo delle NTA, 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.

*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.*

**3. Indirizzi per la progettazione**, quali la viabilità di distribuzione interna alle aree di concentrazione fondiaria, gli accessi carrai e pedonali, l'allineamento e orientamento prevalente dei nuovi edifici, i percorsi ciclopedonali interni alle alle aree in cessione e le alberature.

**4. Gli estratti** delle tavole del Documento di Piano QC.04: "Vincoli e tutele", DS.01b "Tavola delle Previsioni di Piano".

Ogni scheda comprende, inoltre, una **descrizione dell'ambito, gli obiettivi della trasformazione prevista, i parametri edilizi e indici urbanistici, le prescrizioni specifiche** per ogni edificio sia da conservare che da costruire e per gli spazi aperti, la definizione dei volumi edificabili ex novo per esito di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione.







# Legenda

## Ambiti di tutela e vincolo | Disciplina comune

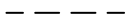




### Tutele e vincoli ambientali, paesistici e monumentali (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)

-  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



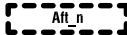
### Vincoli da infrastrutture e attrezzature

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

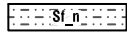

### Vincoli di polizia idraulica

-  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


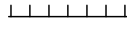
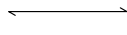








#### Aree a verde

-  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



# **Schede**

## **Ambiti di Trasformazione (AT)**

# 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
<b>Superficie territoriale (St) Tot.</b>	<b>6.780,91</b>	
<b>Superficie fondiaria (Sf) Tot.</b>	<b>6.155,00</b>	mq
<b>Superficie lorda (SL) Tot.</b>	<b>3.763,91</b>	mq
► di cui SL per commercio max	200,00	mq
<b>Volume (V) Tot.</b>	<b>12.420,90</b>	mc

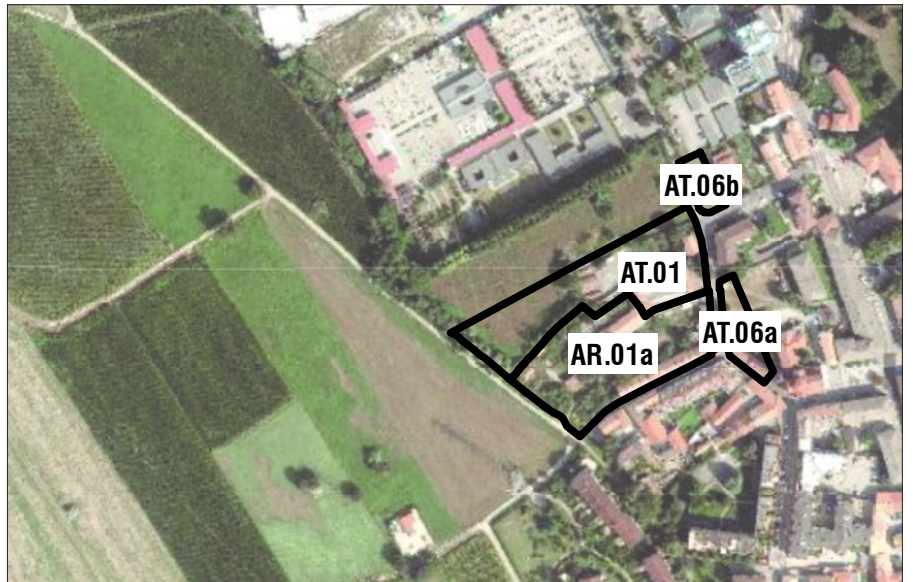
Lotto 1 (lotto libero)		
Superficie lorda (SL) max totale	2.313,28	mq
Volume (V) max totale	7.633,82	mc

Lotto 2 (area edificata - ex area BR del PdR)		
Superficie lorda (SL) esistente (1.173,24 mq) - <b>incrementata del 10%</b> .	1.290,56	mq
Volume (V)	4.258,85	mc

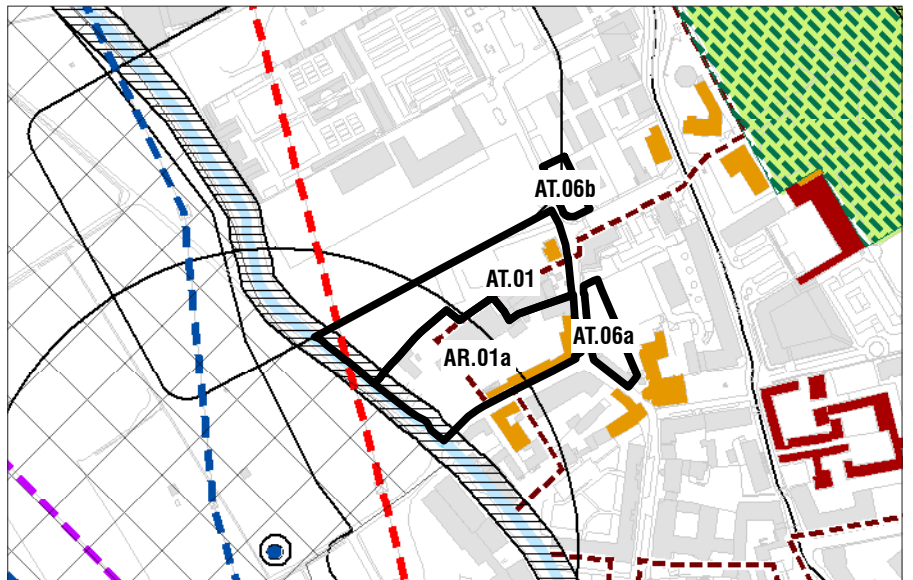
Lotto 3 (area edificata - ex B2 del PdR con Uf 0,61 mq/mq)		
Superficie lorda (SL) max	357,57	mq
Superficie lorda (SL) esistente	197,50	mq
Superficie lorda (SL) <i>residua</i>	160,07	mq
Volume (V)	528,23	mc

<b>Abitanti teorici</b> (abitante teorico = 132 mc)	<b>94,10</b>	ab
---	--------------	----

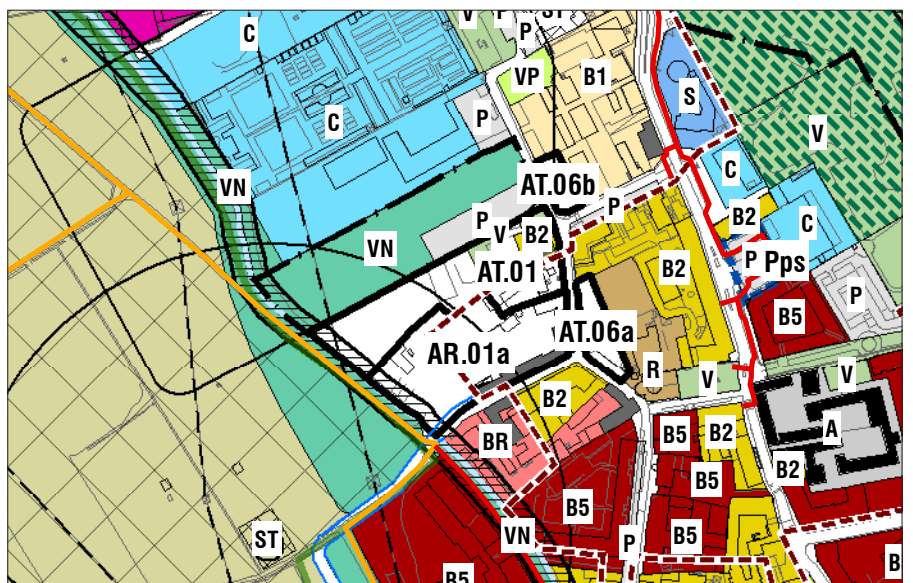
<b>Aree per servizi pubblici minimo</b>		
30 mq/ abitante	2.822,93	mq
<b>Aree per servizi pubblici interni all'ambito</b>	<b>530</b>	<b>mq</b>
► di cui PIAZZA PUBBLICA (superficie dura)	215	mq
► di cui PIAZZA PUBBLICA (superficie a verde)	315	mq
<b>Ambito funzionale alla trasformazione (AFT 1) (ex area F)</b>	<b>9.110,00</b>	<b>mq</b>
► 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".

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

<b>Destinazioni d'uso</b>		
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 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.

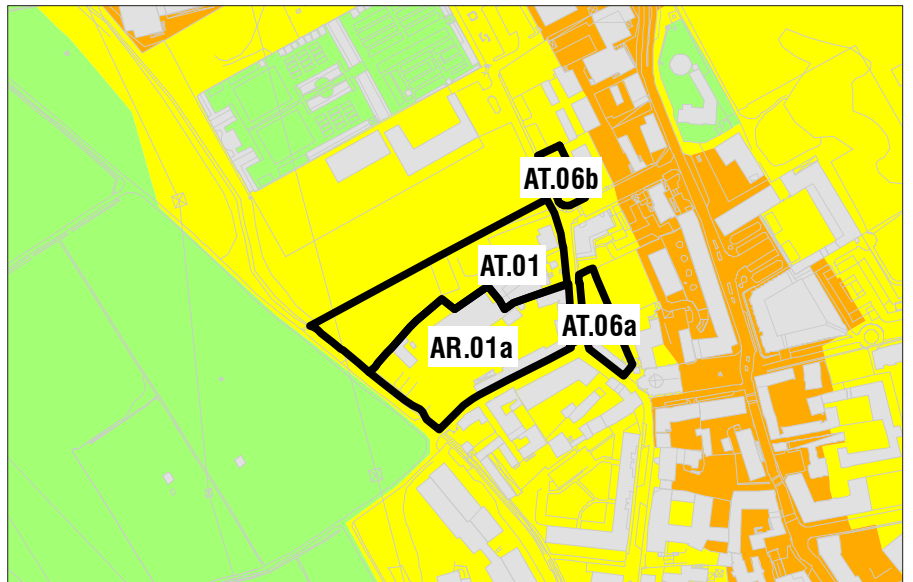
### **g) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

—



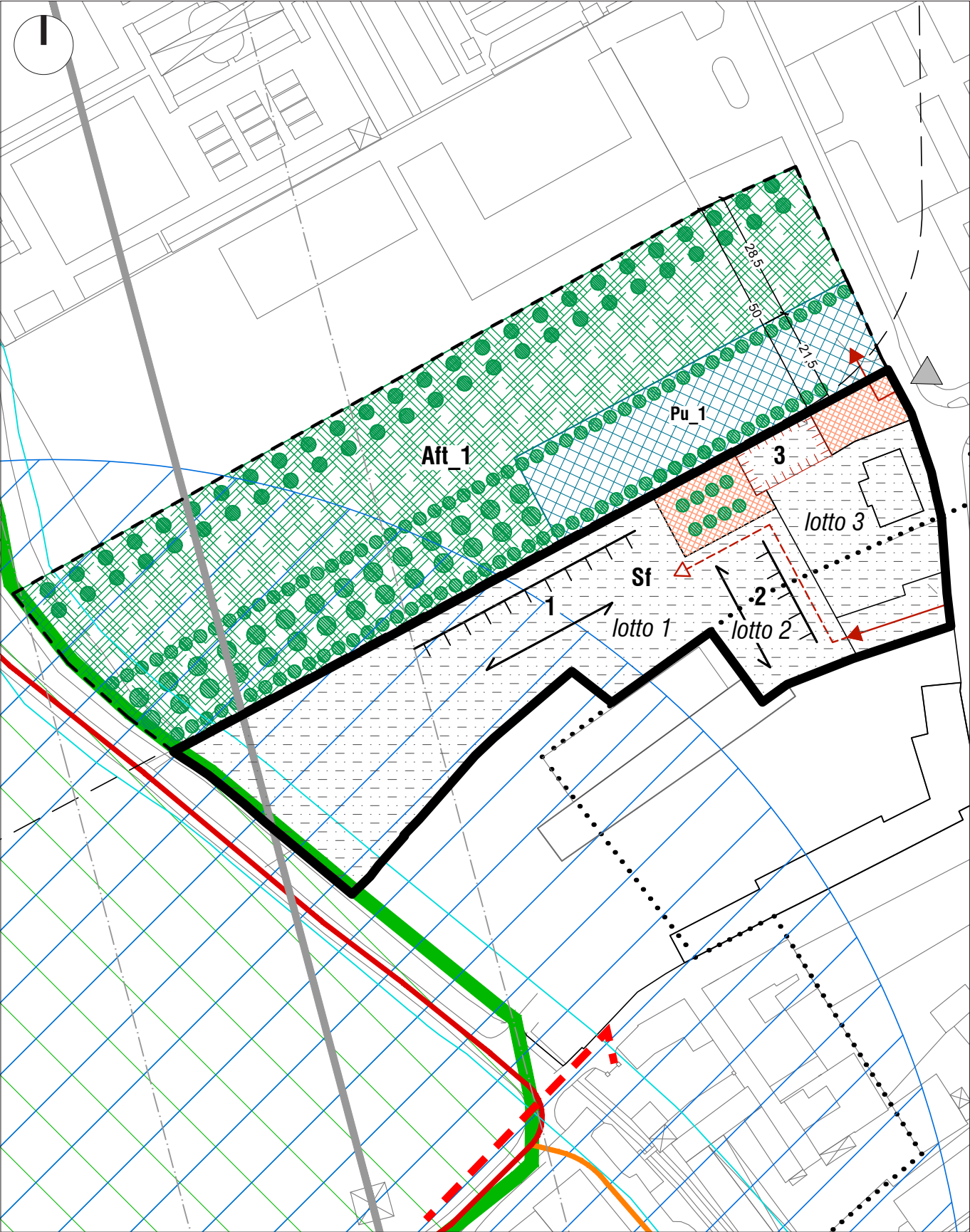


Estratto DP | DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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



# AT.02 via Carducci

## a) Descrizione

L'ambito è collocato nella parte centrale del Comune, e rappresenta un tassello, con attività produttive inessere, intercluso tra un tessuto residenziale a media densità a ovest e il recinto dell'area dismessa dell'ex Trotto a est.

## b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Potenziare il sistema dei parcheggi pubblici nel quartiere.
- Potenziamento della rete ciclabile rurale del contesto territoriale oggetto del Programma.
- Realizzare un nuovo collegamento con via A. Gramsci, attraverso l'area dell'ex Trotto.

## c) Parametri urbanistici

AT.02 via Carducci		
Superficie territoriale (St)	9.500	mq
Superficie fondiaria (Sf)	6.294	mq
Superficie lorda (SL) totale	4.275	mq
Volume (V) totale	14.108	mc

Abitanti teorici (abitante teorico = 132 mc)	106,88	ab
--	--------	----

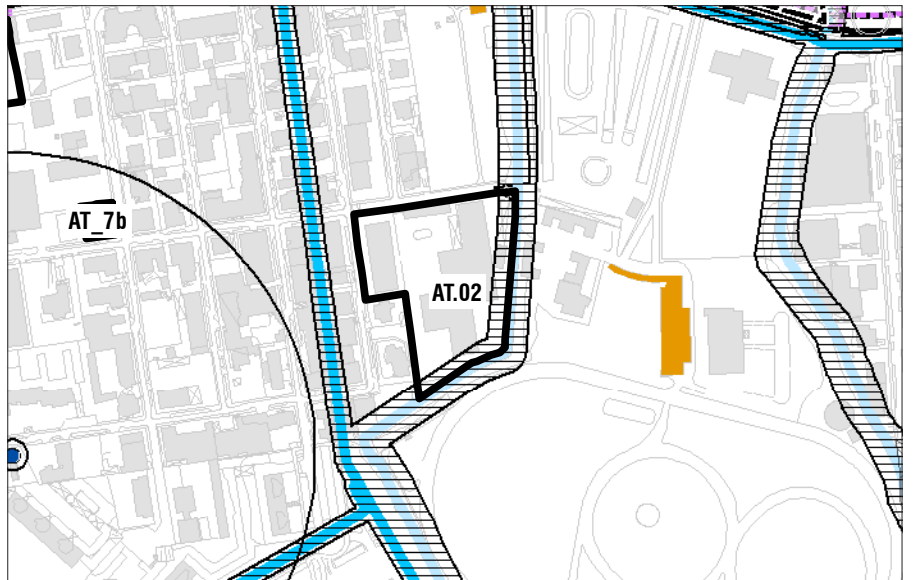
Aree per servizi pubblici minimo		
30 mq/ abitante	3.206,25	mq
Aree per servizi pubblici interni all'ambito		
▸ di cui VERDE NATURALISTICO minimo	2.185	mq
▸ di cui PARCHEGGIO PUBBLICO minimo	1.022	mq

Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima edifici (n.3 piani)	10,80	m
Indice di copertura (Ic)	40	%

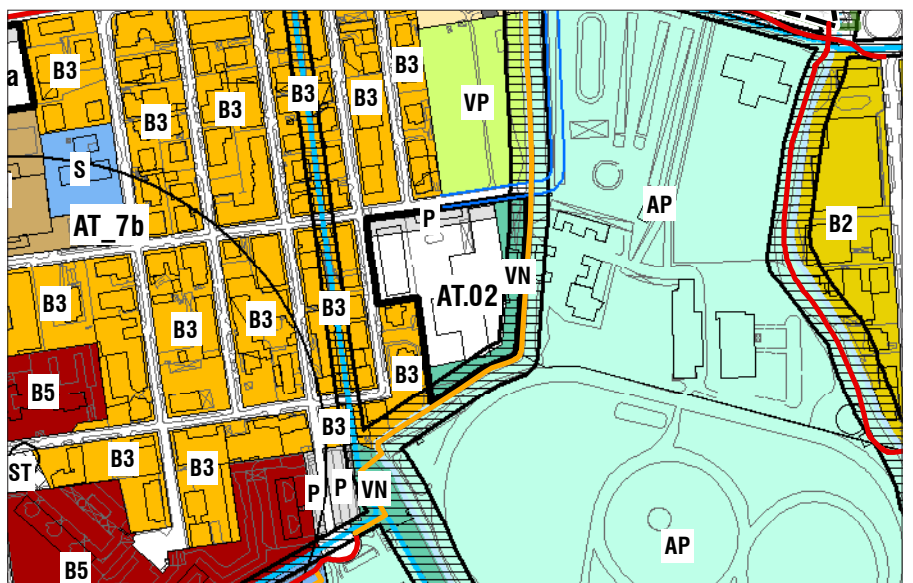
Destinazioni d'uso		
Destinazione principale		R
Destinazioni compatibili		RA, P, C1, S4, T1, T5, T6
Destinazione escluse		A, S1, S2, S3, S5,S6, e C3, C4, C5



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".

#### **d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

#### **e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti**

- Rafforzare il sistema della naturalità, e “infiltrazioni verdi” in città, lungo la fascia ripariale del fontanile “Segnarca”, prevedendo un’area di cessione come verde naturalistico affiancata da un percorso ciclopedonale.
- Costruire un fronte allineato lungo via Carducci.
- Altezze dei nuovi edifici contenute e degradanti verso la fascia naturalistica.
- Parcheggio pubblico alberato lungo via Carducci.

#### **f) Indirizzi per la progettazione**

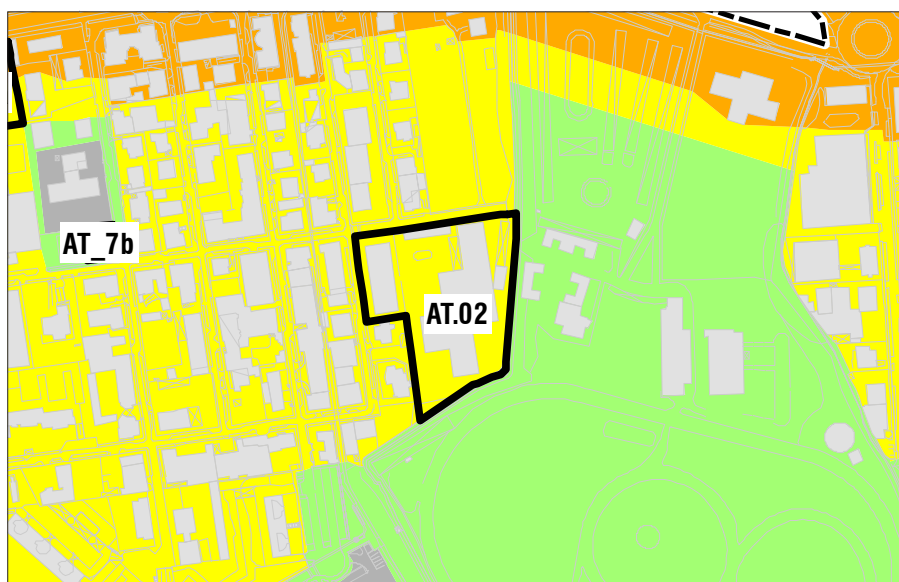
- Allineamento e orientamento dell’edificio così come riportato nella mappa di dettaglio.

#### **g) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

–

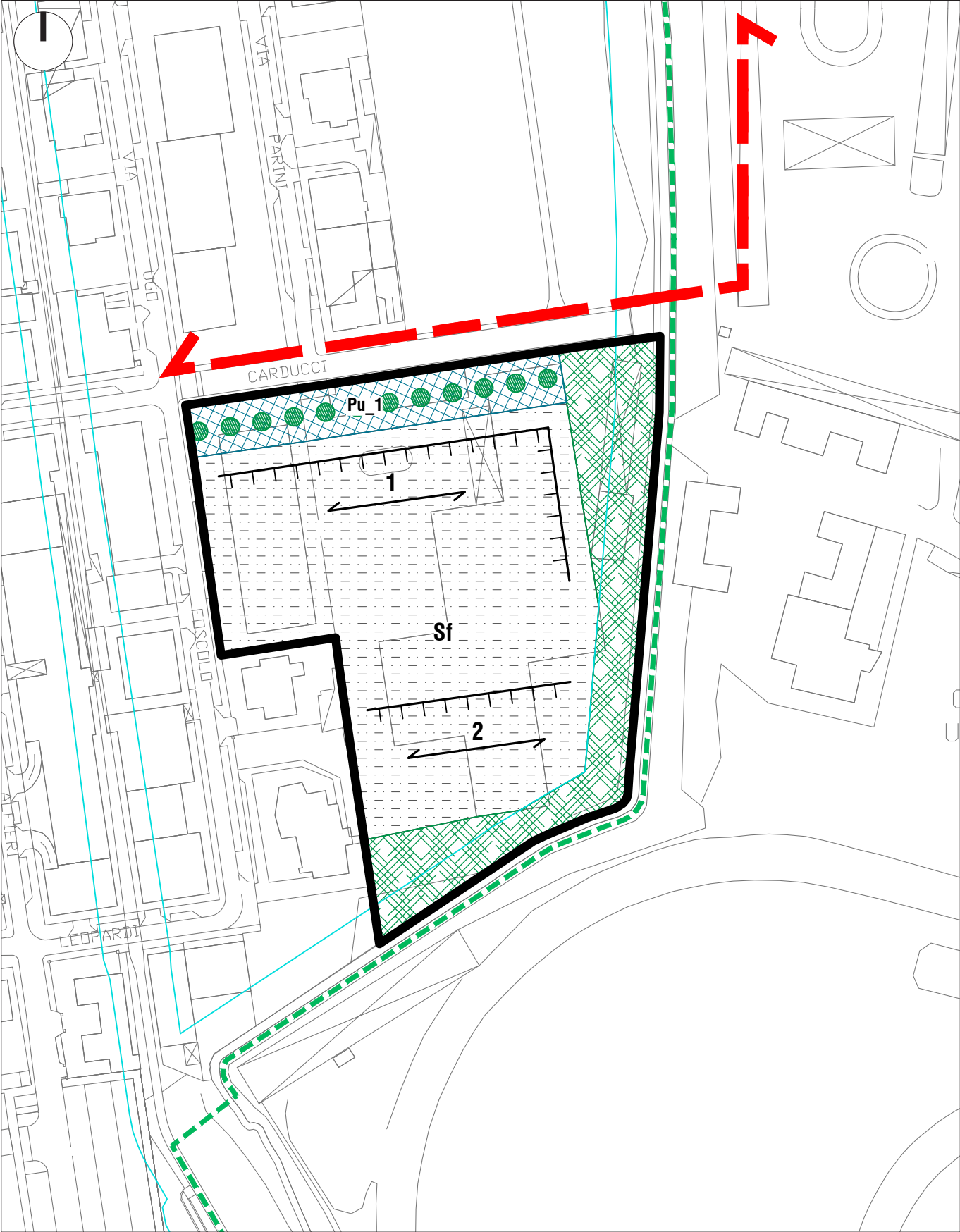


Estratto DP| DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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





# AT.03 via Turati

## a) Descrizione

L'ambito è collocato nel quartiere a nord di via Gramsci (ex SS11), sul margine verso la campagna e rappresenta un completamento, dalle dimensioni contenute, di uno spazio aperto abbandonato.

## b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.

## c) Parametri urbanistici

AT.03 via Turati		
Superficie territoriale (St)	2.793	mq
Superficie fondiaria (Sf)	2.793	mq
Superficie lorda (SL) totale	1.257	mq
Volume (V) totale	4.148	mc

Abitanti teorici (abitante teorico = 132 mc)	31,42	ab
--	-------	----

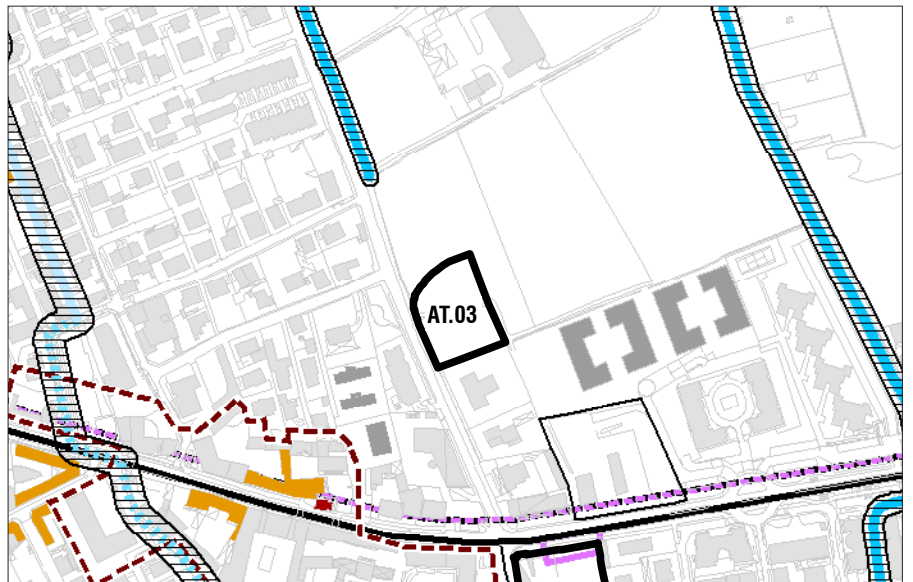
Aree per servizi pubblici minimo		
30 mq/ abitante	942,64	mq
Cessioni da monetizzare	942,64	mq

Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima edifici (n.2 piani)	7,80	m
Indice di copertura (Ic)	40	%

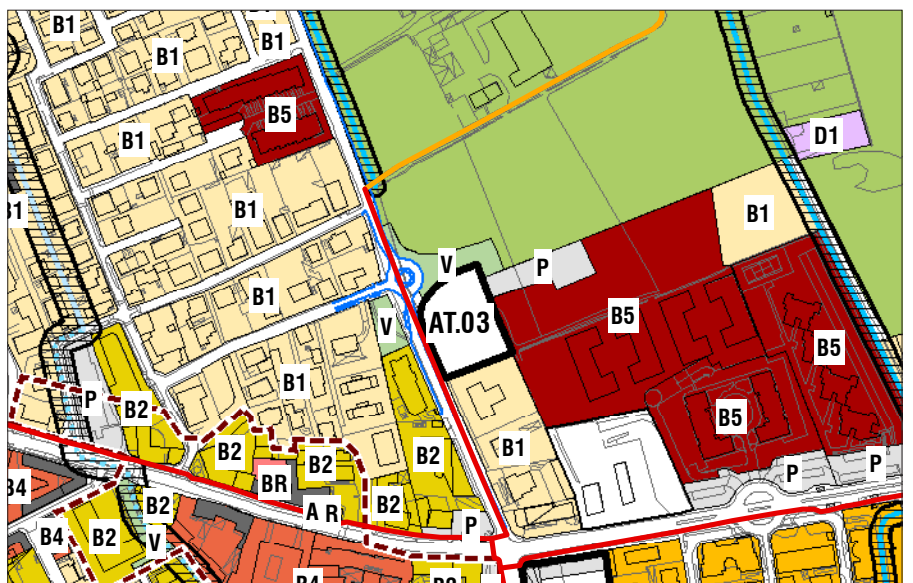
Destinazioni d'uso		
Destinazione principale		R
Destinazioni compatibili		RA, P, C1, S4, T1, T5, T6
Destinazione escluse		A, S1, S2, S3, S5,S6, e C3, C4, C5



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".

#### **d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

#### **e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti**

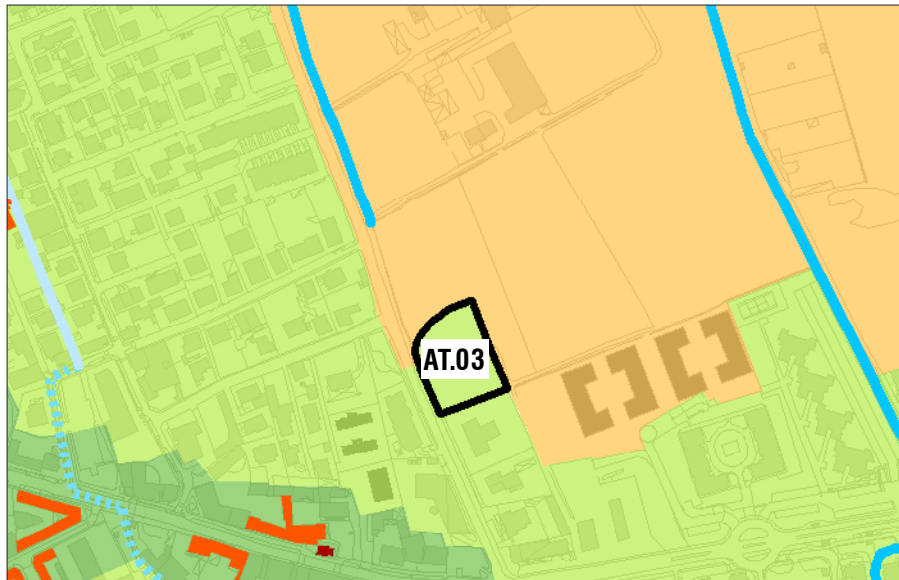
- Costruire un fronte allineato lungo via Turati.
- Area verde attrezzata per il quartiere, posta verso il margine nord.
- Parcheggio pubblico alberato lungo via Turati.

#### **f) Indirizzi per la progettazione**

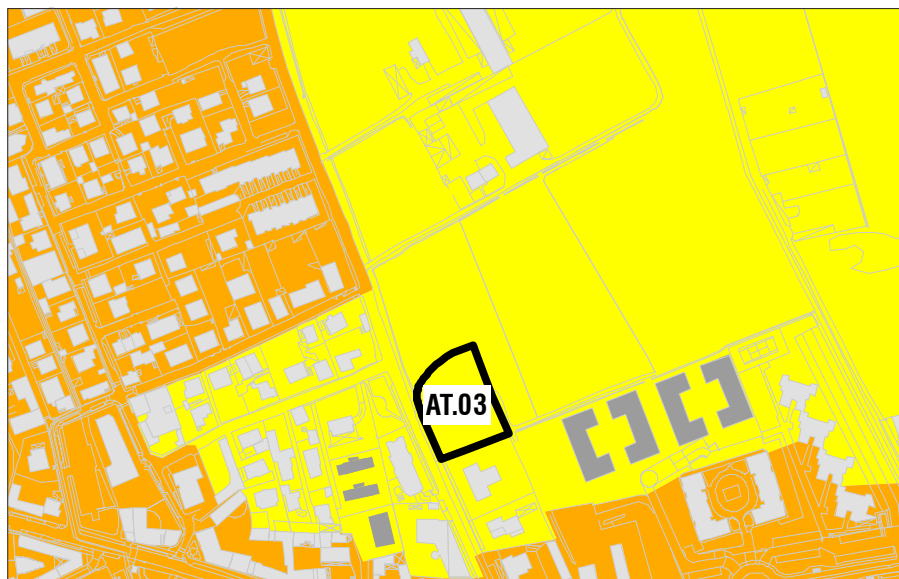
- Allineamento e orientamento dell'edificio così come riportato nella mappa di dettaglio.

#### **g) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

—

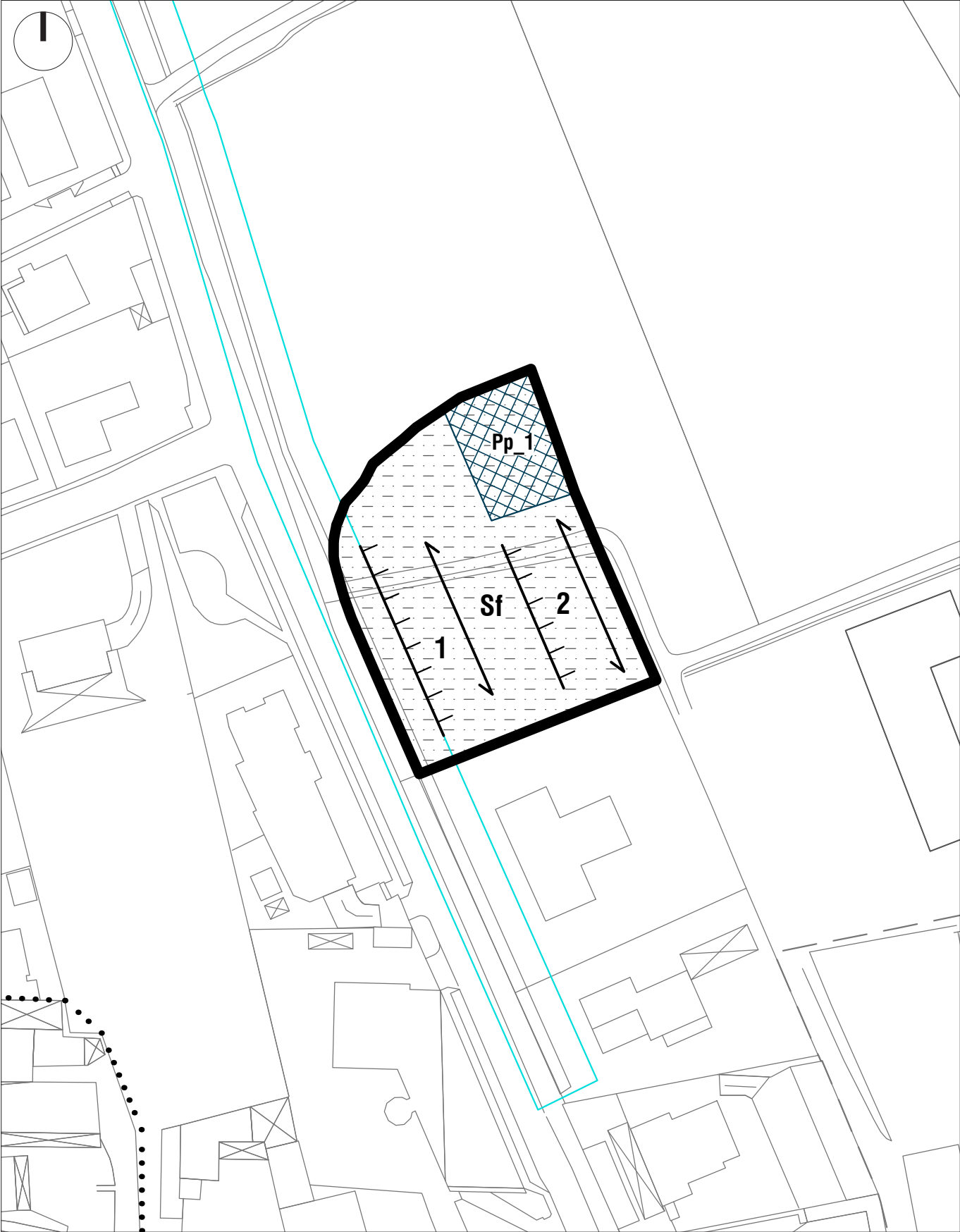


Estratto DP | DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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



## AT.04 via Panzeri (ex SS 11)

L'ambito è collocato lungo via Panzeri (ex SS11), asse storico di attraversamento della città, e nel PGT 2010 è un' area con destinazione produttiva, oggi sottoutilizzata.

### b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.

### c) Parametri urbanistici

AT.04 via Panzeri		
Superficie territoriale (St)	8.590	mq
Superficie fondiaria (Sf)	8.590	mq
Superficie lorda (SL) totale	3.300	mq
Volume (V) totale	10.890	mc

Abitanti teorici (abitante teorico = 132 mc)	82,50	ab
--	-------	----

<b>Aree per servizi pubblici minimo</b>		
30 mq/ abitante	2.475	mq
<b>Cessioni da monetizzare</b>	2.475	mq

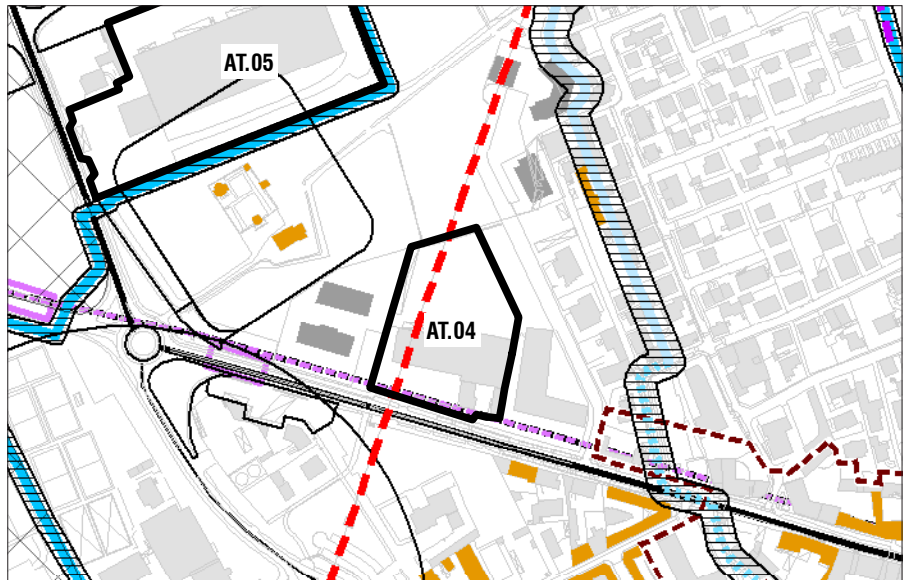
<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>		
Altezza massima edifici (n.3 piani)	10,80	m
Indice di copertura (Ic)	40	%

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

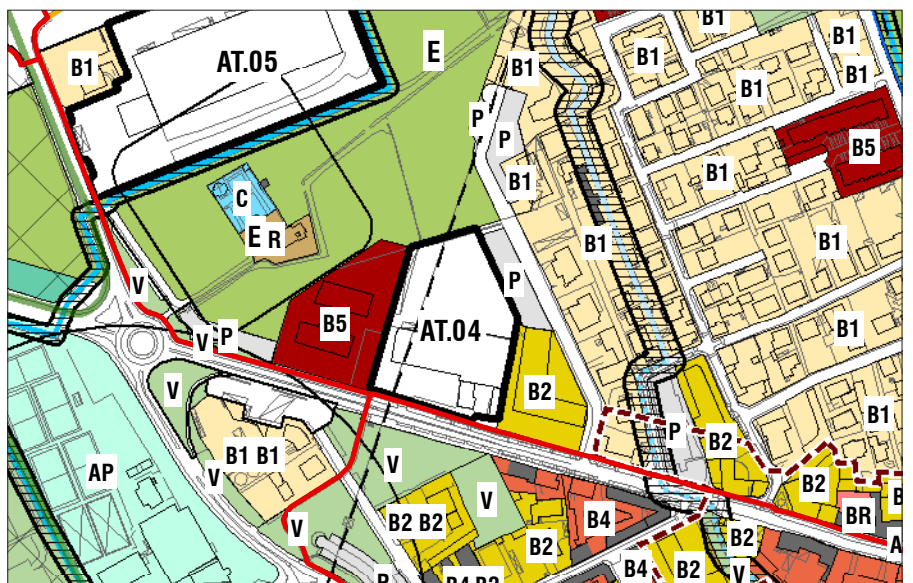




Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



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



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

#### **d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

#### **e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti**

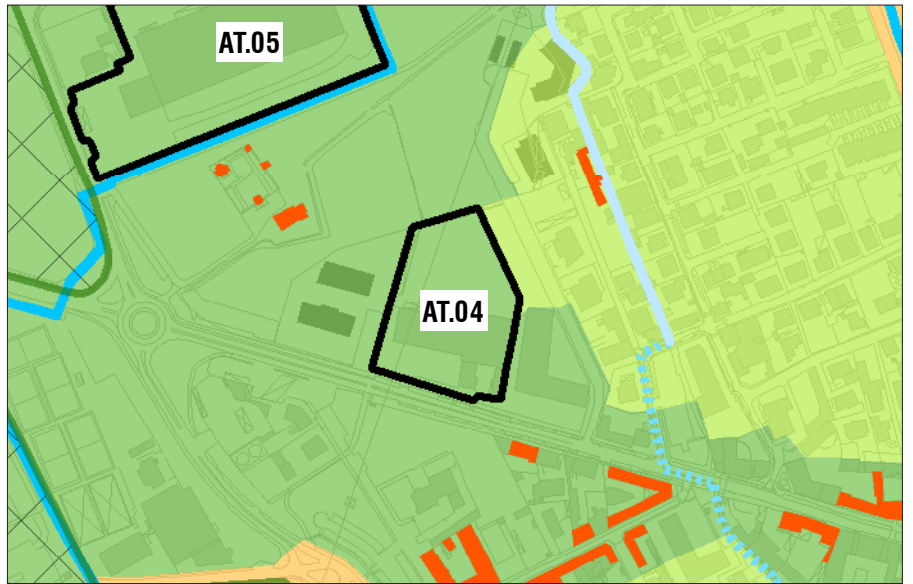
- Costruire un fronte allineato lungo via Panzeri.
- Prescrizione per le acque sotterranee: in fase di attuazione del Piano Attuativo dovrà essere posta particolare attenzione per le aree che si trovano all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi pubblici ai fini della tutela della risorsa sotterranea da possibili fonti inquinanti, alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività nonché al recapito degli scarichi fognari.
- Mitigare l'ambito dagli impatti causati da eventuali fonti di rumore.

#### **f) Indirizzi per la progettazione**

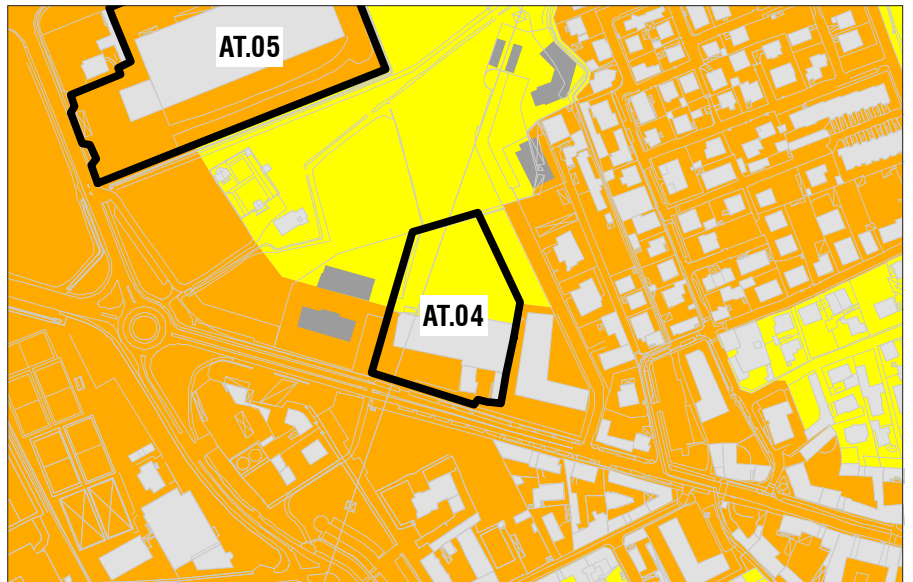
- Allineamento e orientamento dell'edificio così come riportato nella mappa di dettaglio.
- Accessi da via Panzeri a nord dell'ambito.

#### **g) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

—

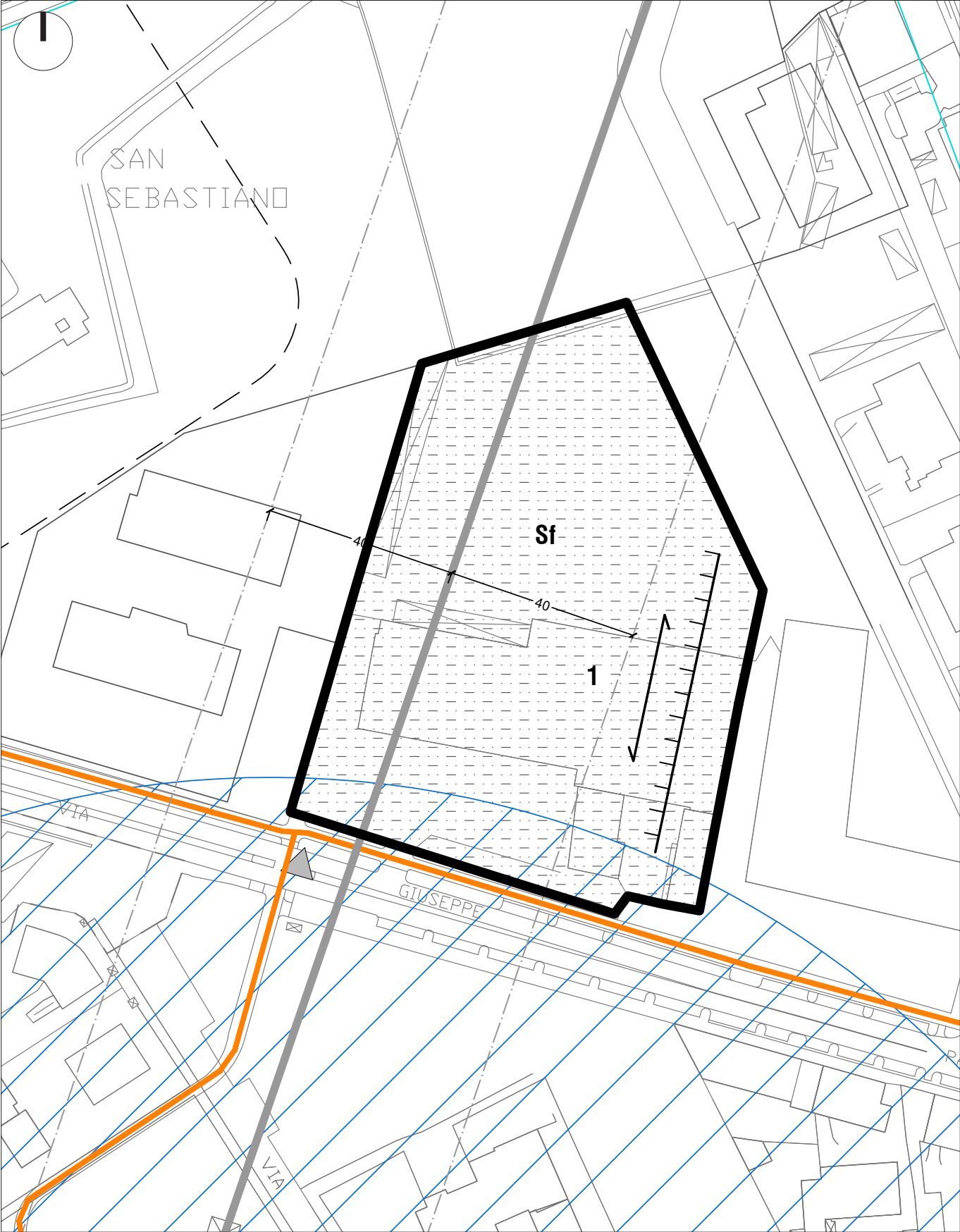


Estratto DP | DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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



# AT.05 via per Vighignolo

L'ambito è collocato lungo la via per Vighignolo e gravita sul sistema della ex SS11. Si conferma la vocazione produttiva e tra le destinazioni ammesse si evidenzia la possibilità di insediare attività economiche ad alto contenuto tecnologico.

## b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione produttiva ad alto contenuto tecnologico.

## c) Parametri urbanistici

AT.05 via per Vighignolo		
Superficie territoriale (St)	19.210	mq
Superficie fondiaria (Sf)	19.210	mq
Superficie lorda (SL) totale	9.605	mq
▸ di cui 30% a destinazione terziaria max	2.882	mq
▸ di cui 70% a destinazione industriale-artigianale	6.724	mq

Aree per servizi pubblici minimo		
▸ 100% della SL a destinazione terziaria	2.882	mq
▸ 20% della SL a destinazione industriale-artigianale	1.345	mq
Cessioni da monetizzare	4.226	mq

Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima edifici	12,00	m
Indice di copertura (Ic)	40	%

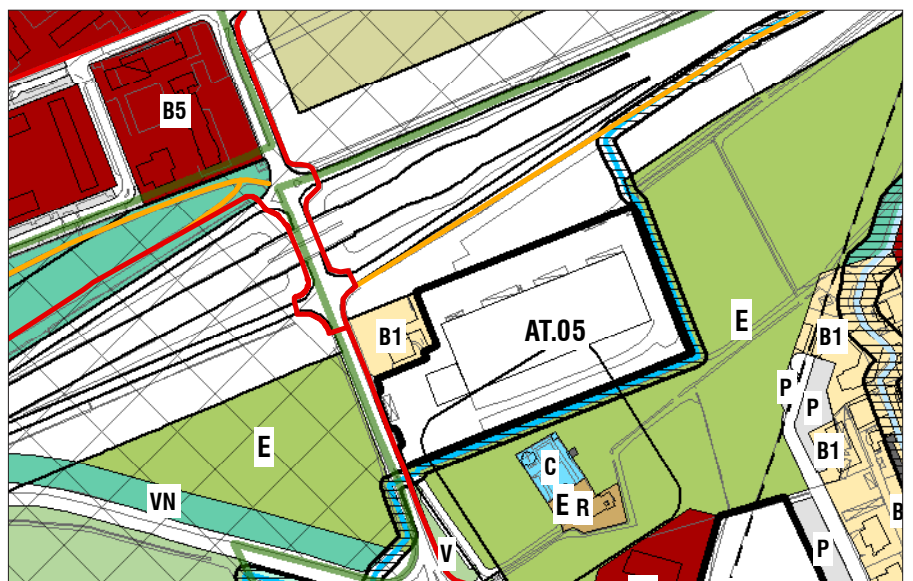
Destinazioni d'uso		
Destinazione principale		S1, S2, S4, S5, S6, S7
Destinazioni compatibili, nei limiti del 30% della SL totale		R, P, C1, SP, T1
Destinazione escluse		A, R, S3, C2, C3, C4, C5



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".

#### **d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

#### **e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti**

- Prevedere delle barriere vegetali di mitigazione paesaggistica verso la città residenziale e l'ambito rurale del cimitero di Vighignolo.
- Mitigare l'ambito dagli impatti causati da eventuali fonti di rumore.
- Prevedere lungo tutto il lato occidentale dell'Ambito prospiciente aree libere con destinazione agricola opere di mitigazione paesistico/ambientali. Tali opere di mitigazioni dovranno essere costituite da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone secondo le indicazioni di cui al "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali" del PTM.

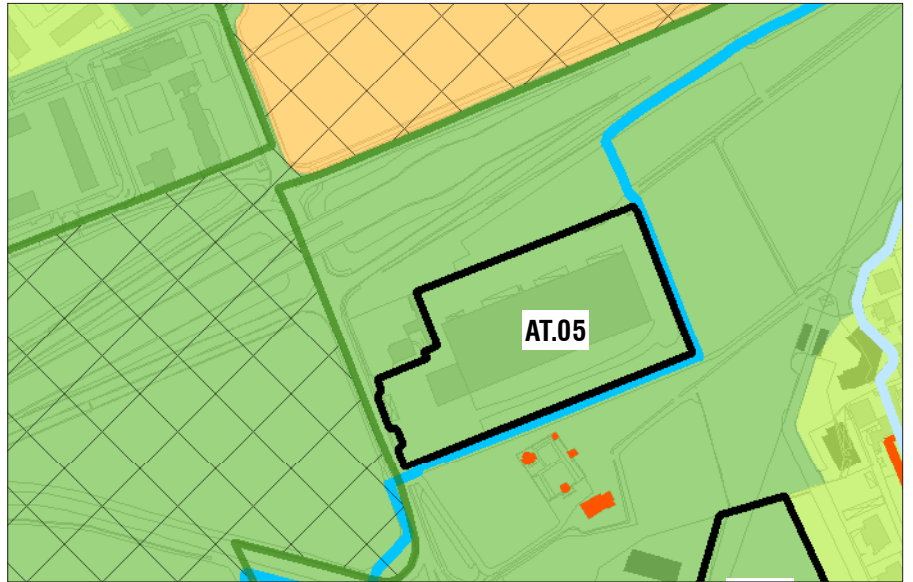
#### **f) Indirizzi per la progettazione**

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

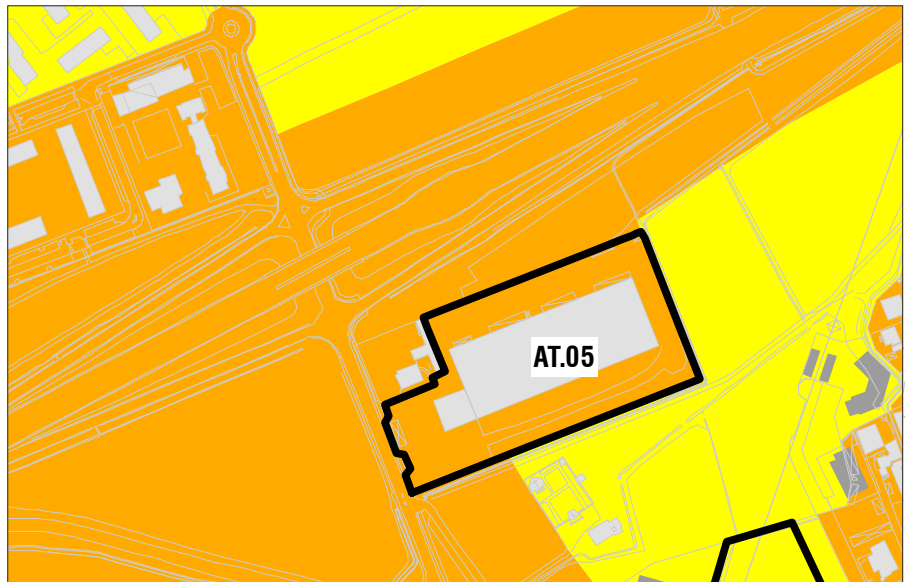
#### **g) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

—



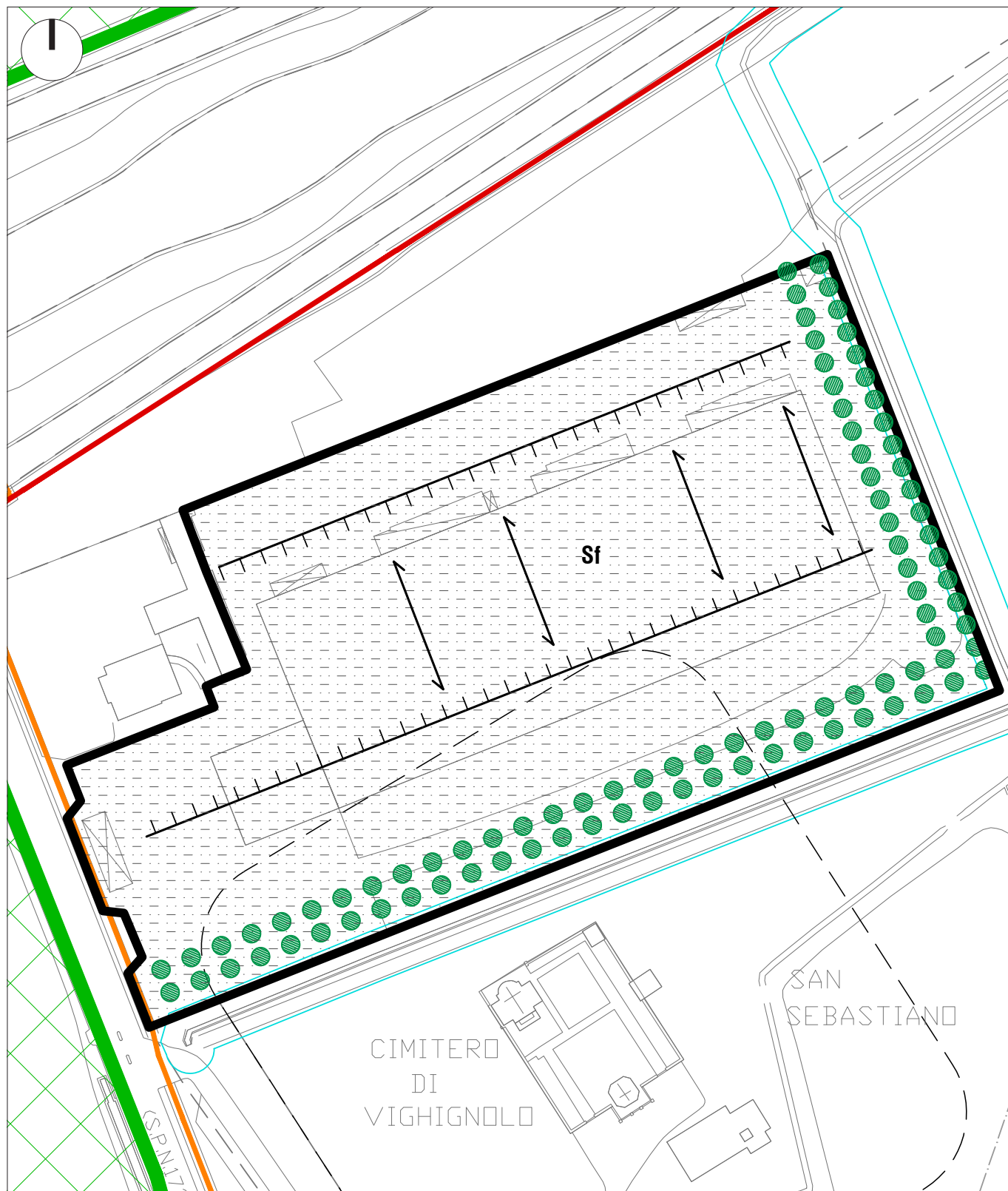


Estratto DP | DS 02: "Carta della sensibilità paesistica



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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



# AT.06 via Dante

L'ambito è collocato lungo via Dante, all'incrocio con via Rilè, versa oggi in uno stato di degrado e abbandono. Assieme all'AT.01 e AR.01 rappresenta una parte importante di tessuto da riattivare e riqualificare posto alle spalle del centro cittadino.

## b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.

## c) Parametri urbanistici

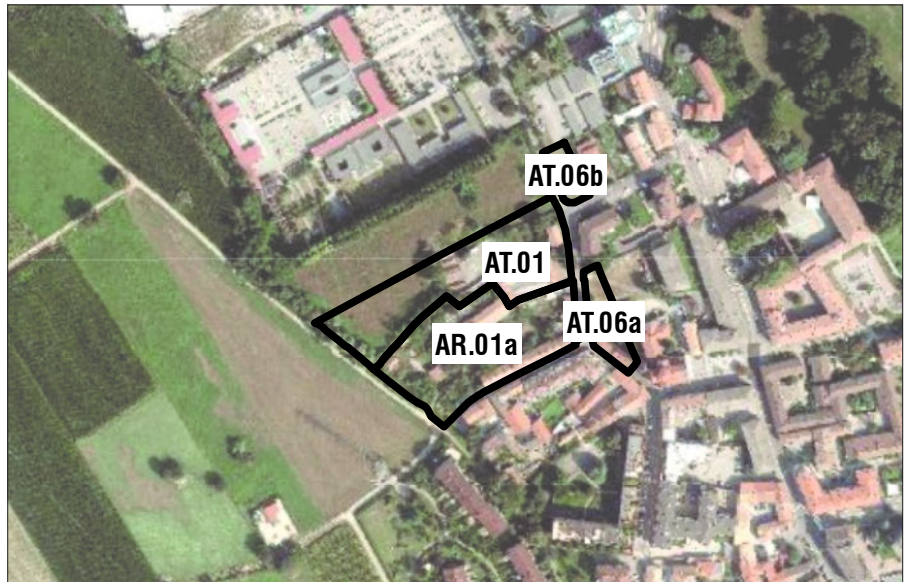
AT.06.a - AT.06.b via Dante		
Superficie territoriale (St.a)	1.178	mq
Superficie territoriale (St.b)	620	mq
<b>Superficie territoriale totale (St)</b>	<b>1.798</b>	<b>mq</b>
Superficie fondiaria (Sf.a)	1.178	mq
Superficie fondiaria (Sf.b)	620	mq
<b>Superficie fondiaria totale (Sf)</b>	<b>1.798</b>	<b>mq</b>
Superficie lorda (SL) totale	809	mq
<b>Volume (V) totale</b>	<b>2.670</b>	<b>mc</b>

<b>Abitanti teorici</b> (abitante teorico = 132 mc)	<b>20,23</b>	ab
---	--------------	----

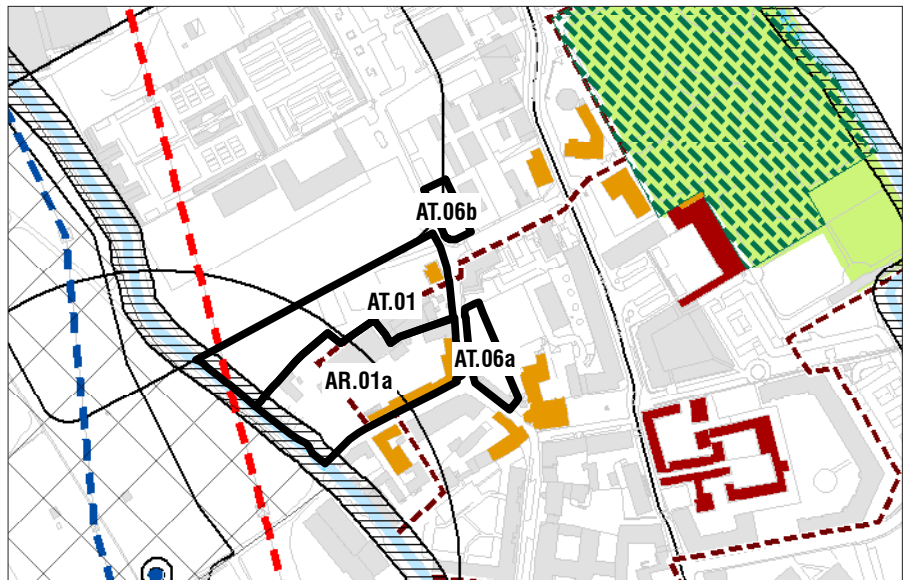
Aree per servizi pubblici minimo		
30 mq/ abitante	607	mq
<b>Cessioni da monetizzare</b>	<b>607</b>	<b>mq</b>

Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima edifici (n.2piani)	7,80	m
Indice di copertura (Ic)	40	%

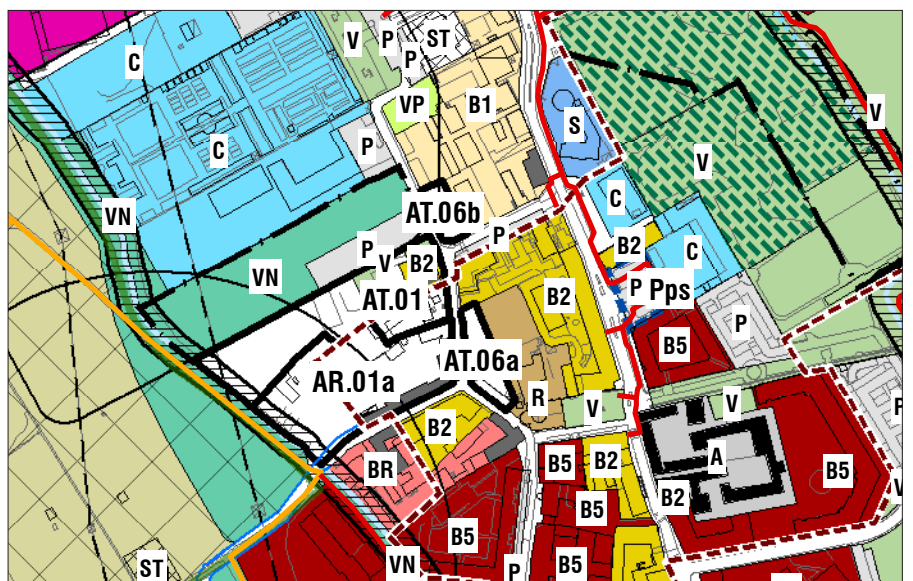
Destinazioni d'uso		
Destinazione principale		R
Destinazioni compatibili		RA, P, C1, S4, T1, T5, T6
Destinazione escluse		A, S1, S2, S3, S5,S6, e C3, C4, C5



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".

#### **d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

#### **e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti**

- Costruire un fronte allineato lungo via Dante al fine di ricostruire la cortina edificata lungo la via.

#### **f) Indirizzi per la progettazione**

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

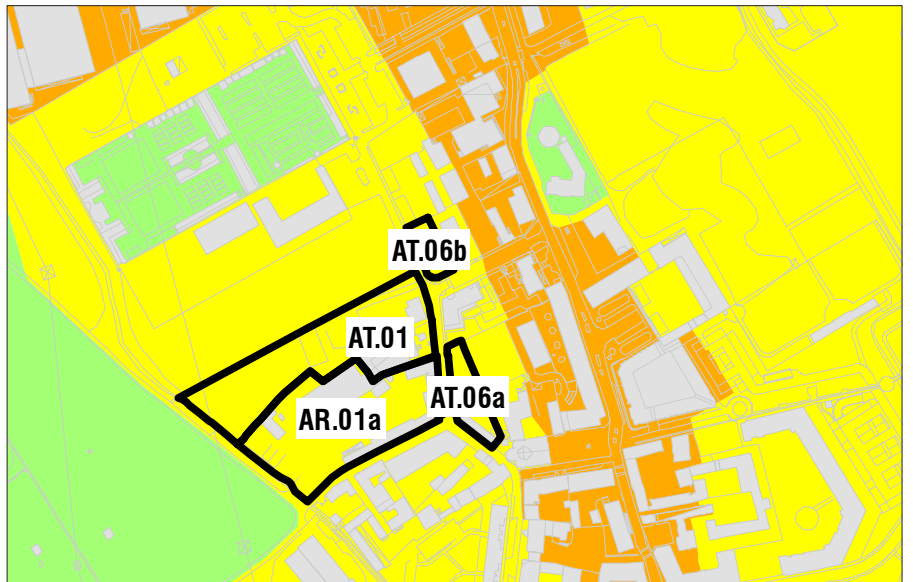
- Accessi da via Dante.

#### **g) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

—

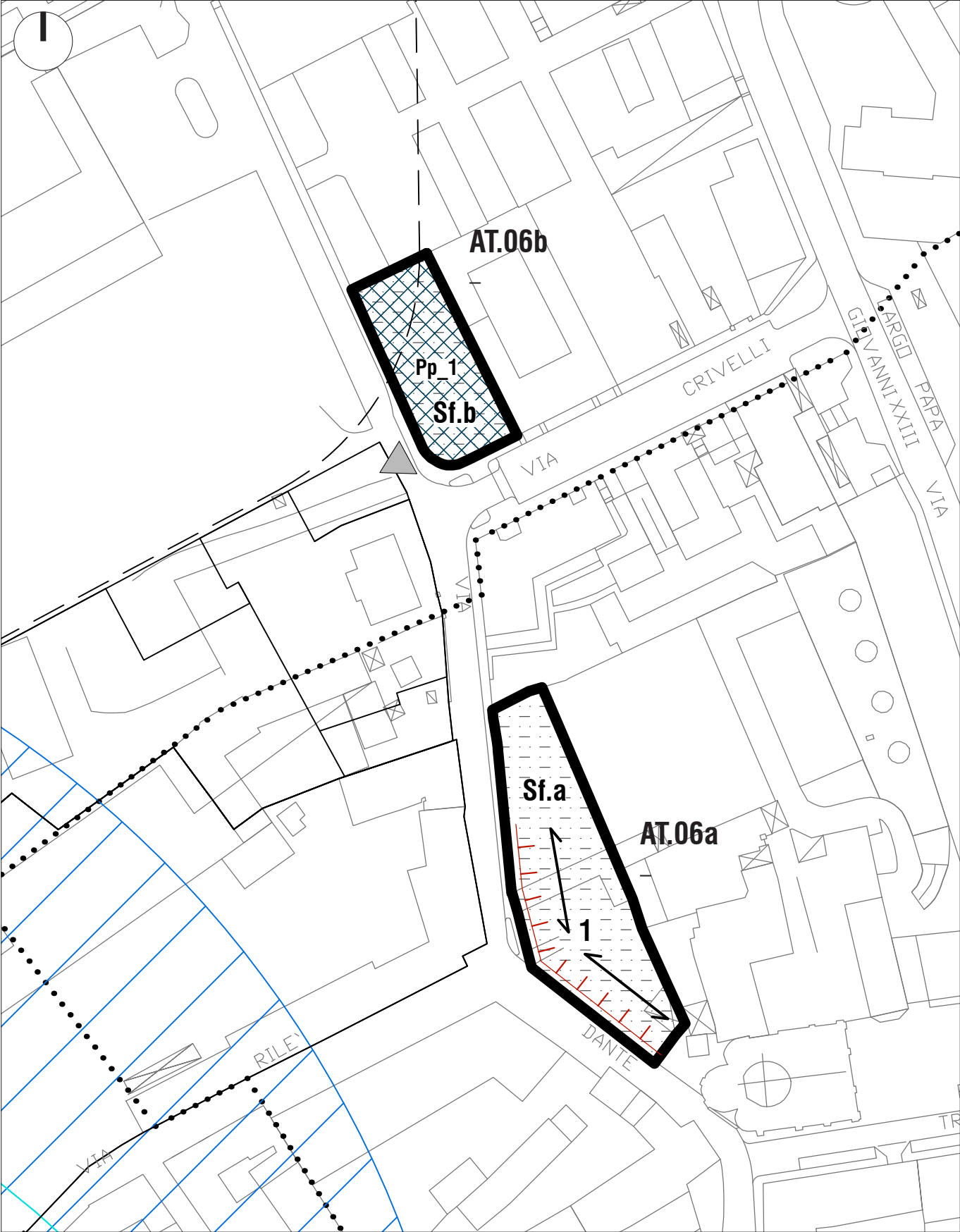


Estratto DP | DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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





# AT.07 via Gramsci

L'ambito è collocato lungo via Gramsci, all'incrocio con via G. Di Vittorio, e parte dell'area versa oggi in uno stato di degrado e abbandono. Rappresenta una parte importante di tessuto da riattivare e riqualificare posto lungo l'asse di via Gramsci (ex SP 11) di attraversamento a nord della città.

## b) Obiettivi

- Consolidamento della funzione residenziale e funzioni compatibili.
- Costruzione di un fronte urbano lungo via Gramsci.

## c) Parametri urbanistici

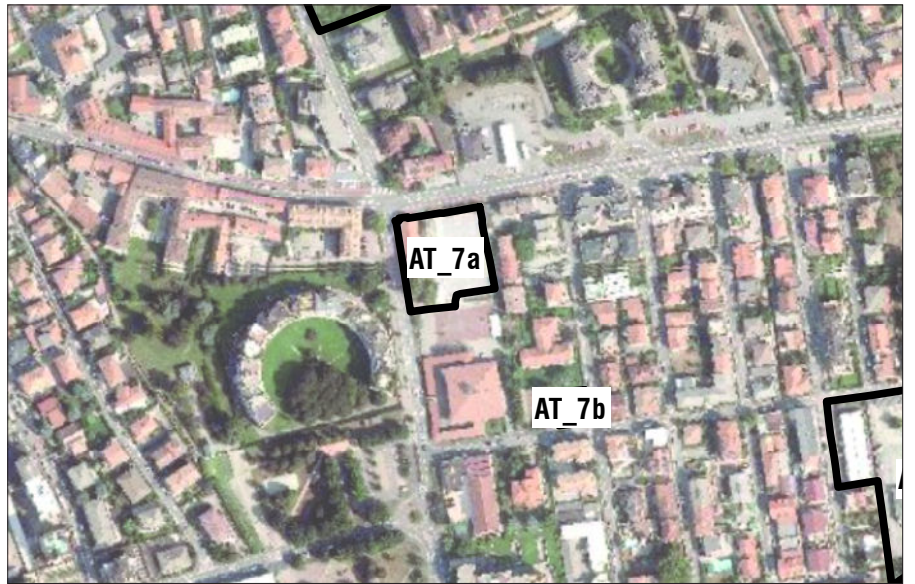
AT.07 via Gramsci		
Superficie territoriale (St)	3.322	mq
Superficie fondiaria (Sf)	3.322	mq
Superficie lorda (SL) totale	1.495	mq
Volume (V) totale	4.933	mc

Abitanti teorici (abitante teorico = 132 mc)	37,37	ab
--	-------	----

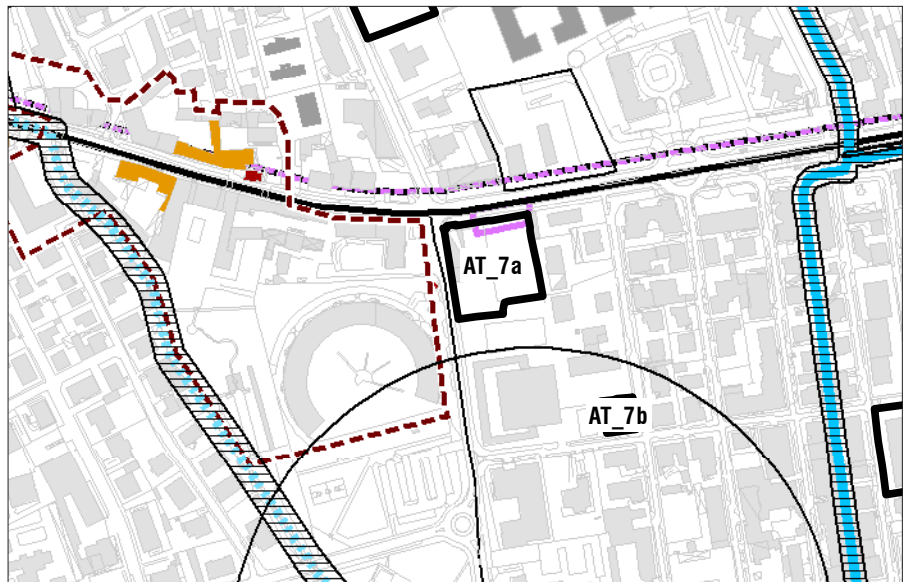
Aree per servizi pubblici minimo		
30 mq/ abitante	1.121,18	mq
Cessioni da monetizzare	0,00	mq

Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima edifici - Ambito AT.07a (3 piani)	10,80	m
Altezza massima edifici - Ambito AT.07b (2 piani)	7,80	m
Indice di copertura (Ic)	40	%

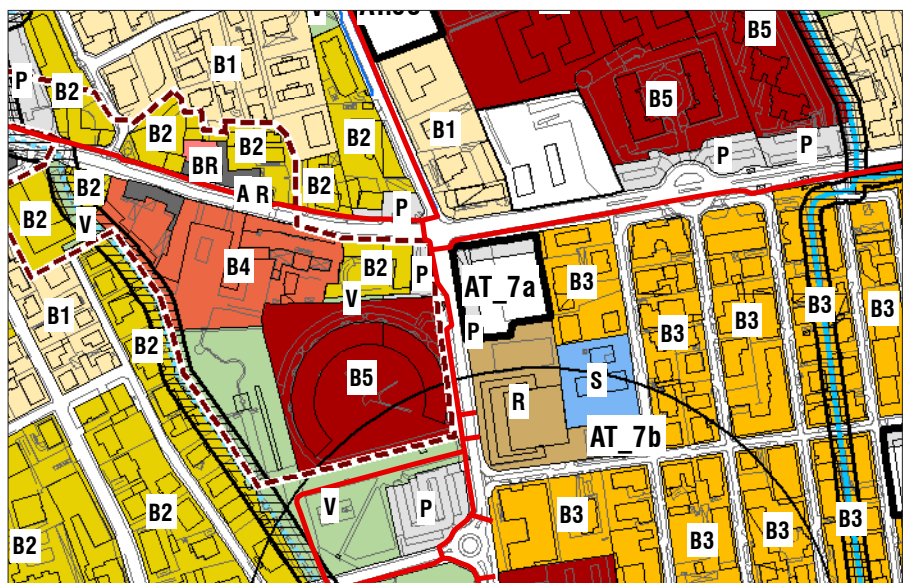
Destinazioni d'uso		
Destinazione principale		R
Destinazioni compatibili		RA, P, C1, S4, T1, T5, T6
Destinazione escluse		A, S1, S2, S3, S5, S6, e C3, C4, C5



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".

#### **d) Tipo e modalità di intervento**

Ambito subordinato a procedura di **Piano Attuativo (PA)**.

#### **e) Prescrizioni per gli spazi costruiti e gli spazi aperti**

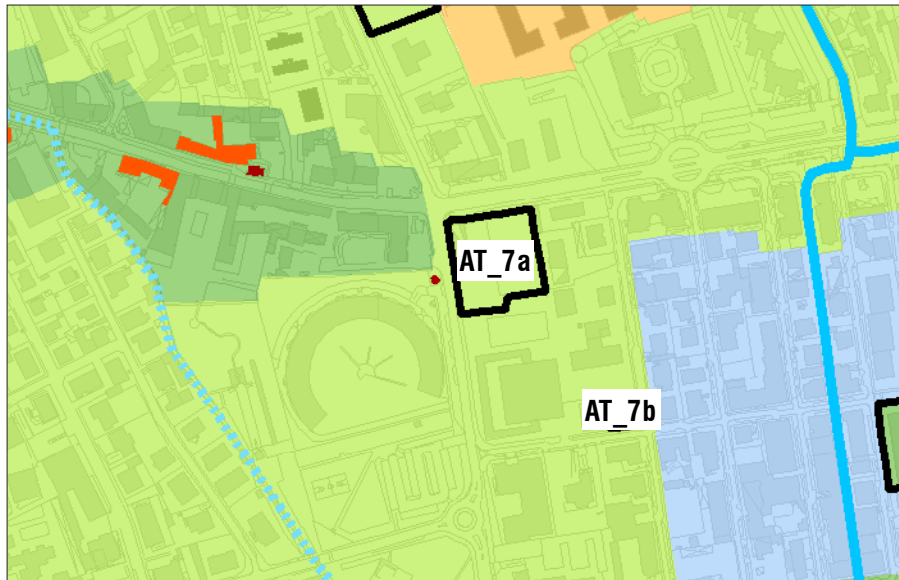
- Costruire un fronte allineato lungo via Gramsci.
- Riqualificazione e costruzione di un fronte di città pubblica lungo via Gramsci e riaménagemento della rete ciclopedonale.

#### **f) Indirizzi per la progettazione**

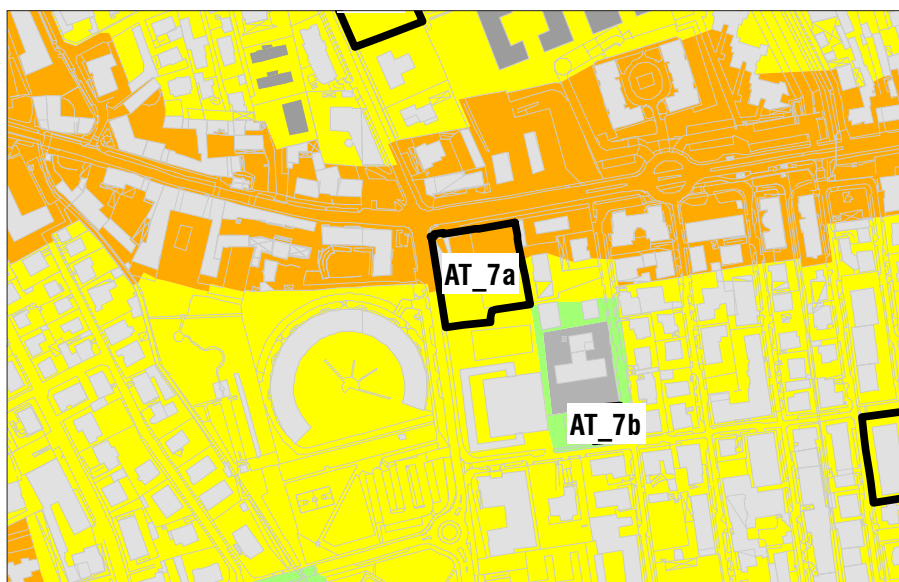
- Allineamento e orientamento dell'edificio così come riportato nella mappa di dettaglio.
- Sistemazione stradale del nodo viabilistico tra via Gramsci e via G. Di Vittorio (nuova rotonda).
- Riqualificazione paesaggistica dell'area adiacente dell'oratorio e della Parrocchia.

#### **g) Principali vincoli di carattere sovraordinato**

—

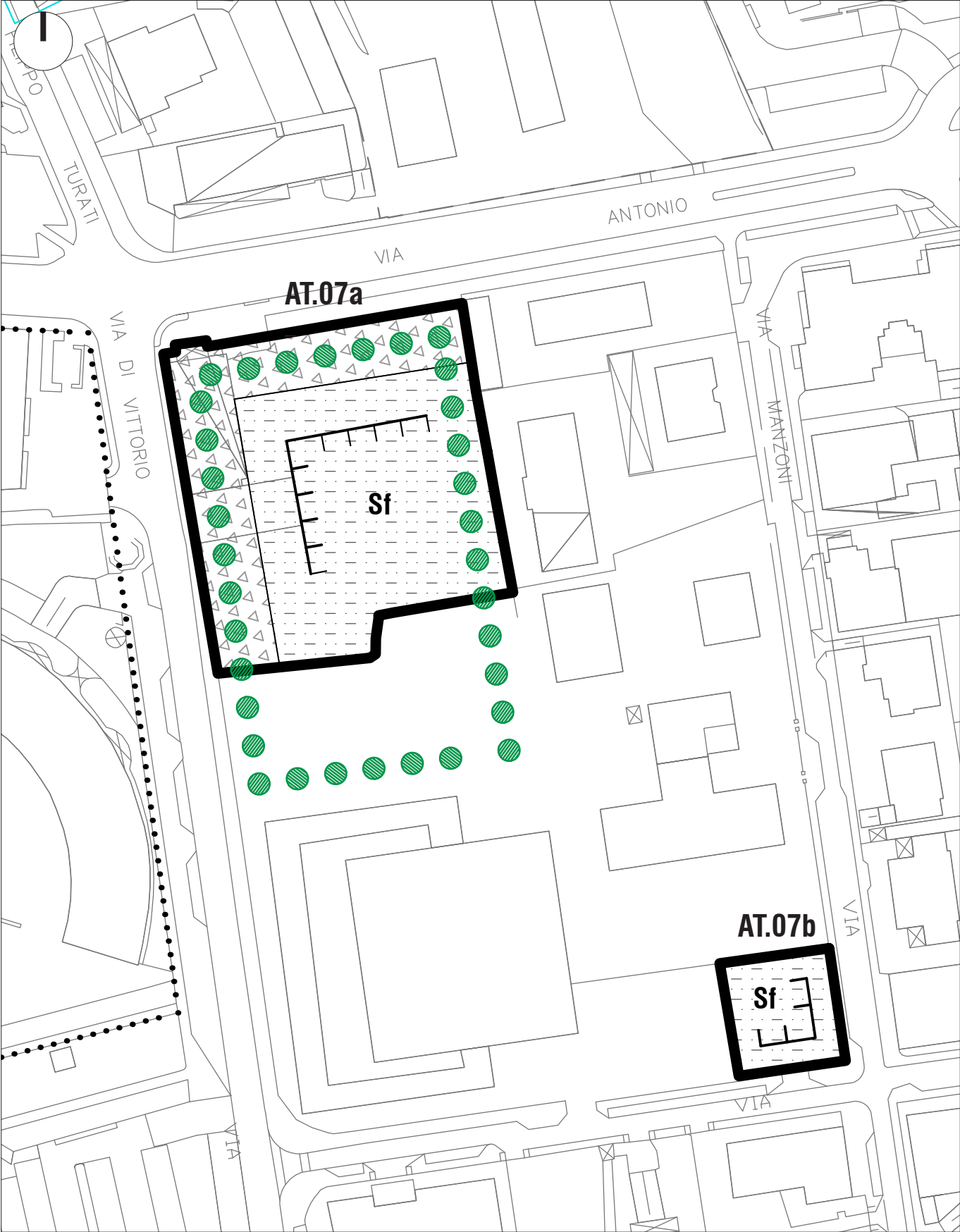


Estratto DP| DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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







# **Schede**

## **Ambiti di Recupero (AR)**

# AR.01a via Rilè | Corte Boschetti

## a) Descrizione

L'ambito di "corte Boschetti", che versa oggi in un grave stato di abbandonato, rappresenta uno degli ultimi tasselli storico-tradizionali esistenti del tessuto storico della città. Pur evidenziandone il valore di interesse storico e architettonico degli edifici (edifici meritevoli di tutela) nel Piano delle Regole, il PGT 2010 disegnava una previsione di Piano che sostituiva completamente il tessuto di interesse storico con un disegno unitario di nuovo impianto.

La Variante, invece, riconosce il valore storico testimoniale del comparto e prevede in parte il recupero del corpo principale lungo via Rilè, e in parte l'edificazione di nuovi volumi, con altezze degradanti verso la campagna, in sostituzione dei volumi esistenti recenti e dei capannoni agricoli.

## b) Obiettivi

- Mettere in sicurezza e recuperare Corte Boschetti.
- Salvaguardare le relazioni spaziali e visive tra l'impianto di antica formazione e la campagna verso ovest.

## c) Parametri urbanistici

AR.01 Corte Boschetti, via Dante-via Rilè		
Superficie territoriale (St)	7.000	mq
Superficie fondiaria (Sf)	7.000	mq
Superficie lorda (SL) totale	4.480	mq
Volume (V) totale	14.784	mc

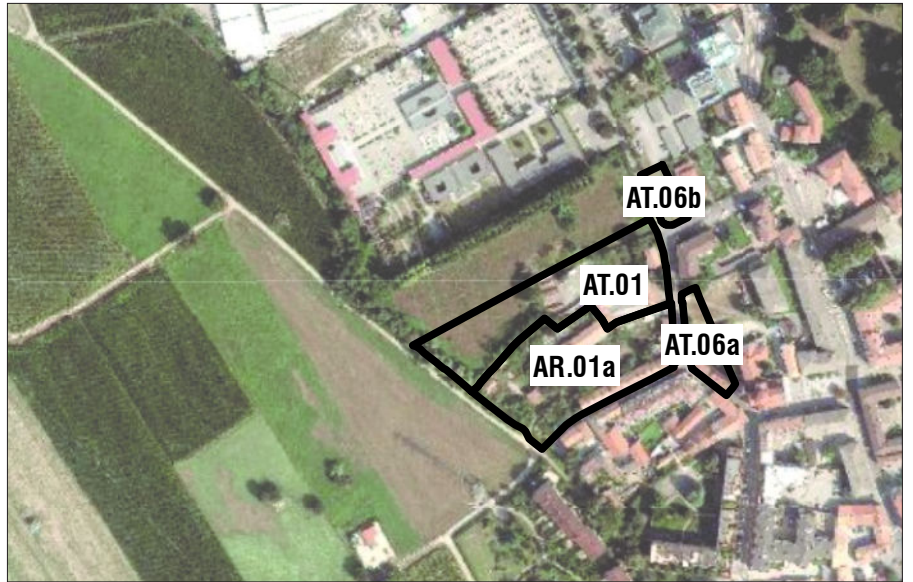
Superficie lorda (SL) esistente incrementata del 10%	2.970	mq
► EDIFICIO A: mq 551 x 2 piani	1.102	mq
► EDIFICIO B: mq 799 x 2 piani	1.598	mq
Superficie lorda (SL) in progetto	1.510	mq
► SL TOT. EDIFICI CROLLATI E RUDERI: mq 755 x 2 piani	1.510	mq

Abitanti teorici (abitante teorico = 132 mc)	112,00	ab
--	--------	----

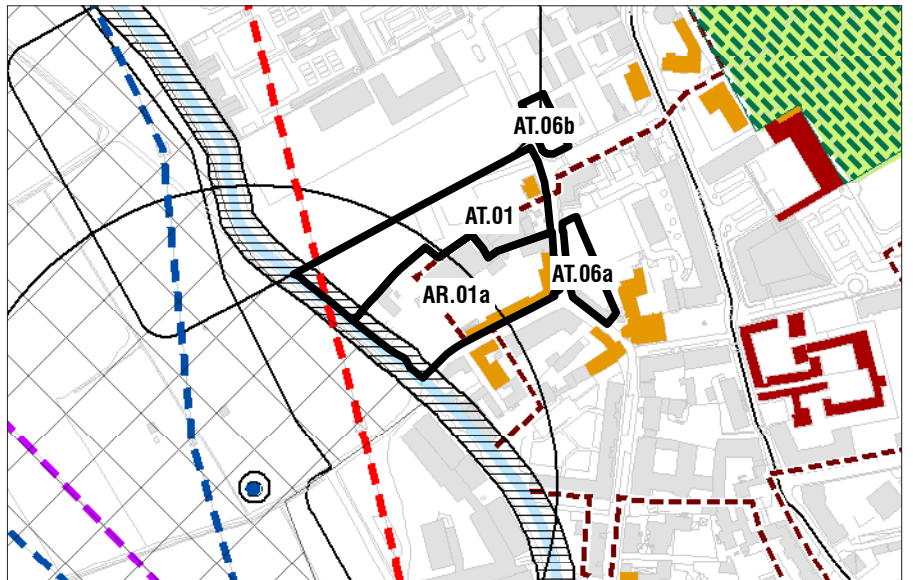
Aree per servizi pubblici minimo		
30 mq/ abitante	3.360,00	mq
Aree per servizi pubblici interni all'ambito	0	mq
Cessioni da monetizzare	3.360	mq

Prescrizioni tipomorfologiche		
Altezza massima nuovi edifici (n.2 piani)	7,80	m
Indice di copertura per la parte di nuova edificazione (Ic)	40	%

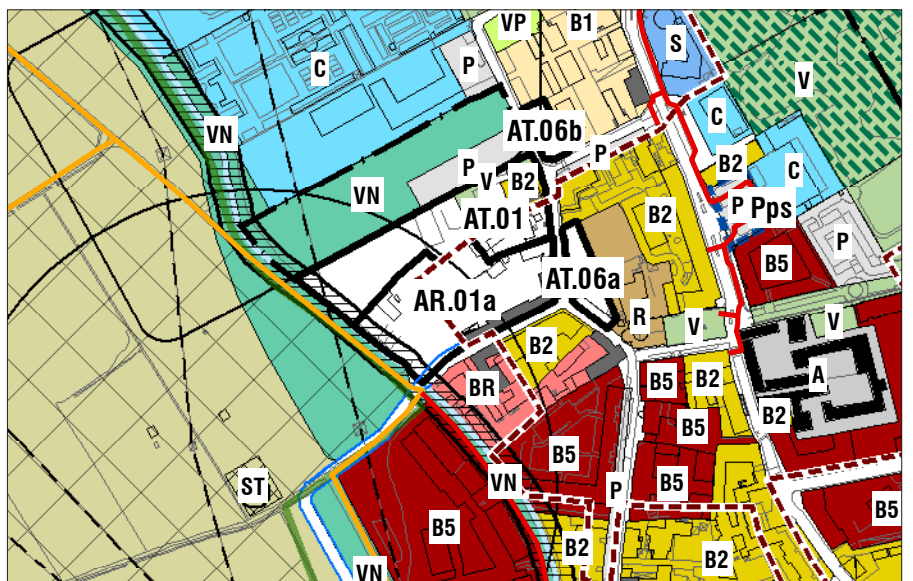
Destinazioni d'uso		
Destinazione principale		R
Destinazioni compatibili		RA, P, C1, S4, T1, T5, T6
Destinazione escluse		A, S1, S2, S3, S5,S6, e C3, C4, C5



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".

## d) Tipo e modalità di intervento

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

## 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.
- Edificio A: intervento ammesso 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.
- Edificio B: intervento ammesso di ristrutturazione edilizia. Si mantiene la prescrizione della costruzione di una cortina fronte strada ma si permette l'arretramento e la demolizione con ricostruzione dell'edificio.

## f) Indirizzi per la progettazione

- Conservare l'allineamento del fronte storico lungo via Rilè.
- Altezze dei nuovi edifici contenute e degradanti verso la campagna.
- Accessi da via Dante e da via Rilè.

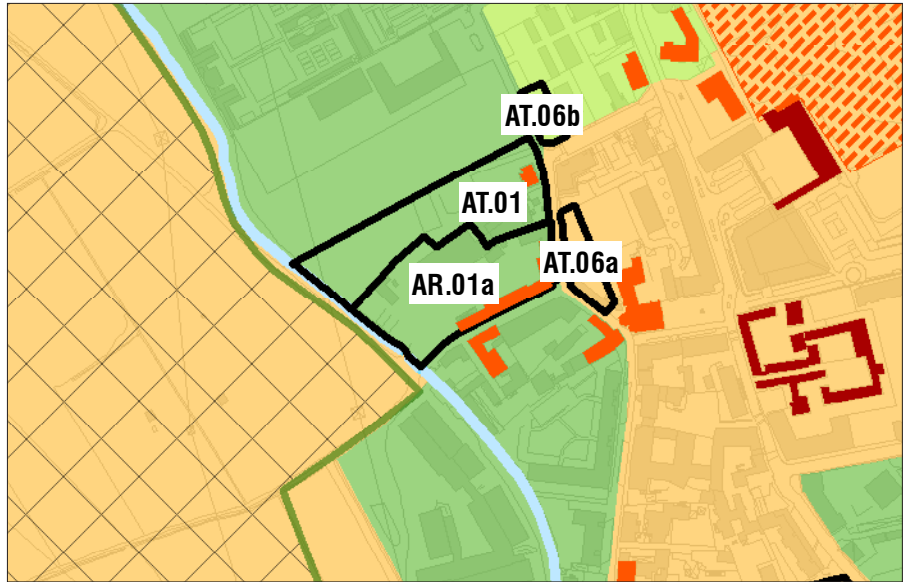
## g) Principali vincoli di carattere sovraordinato

—

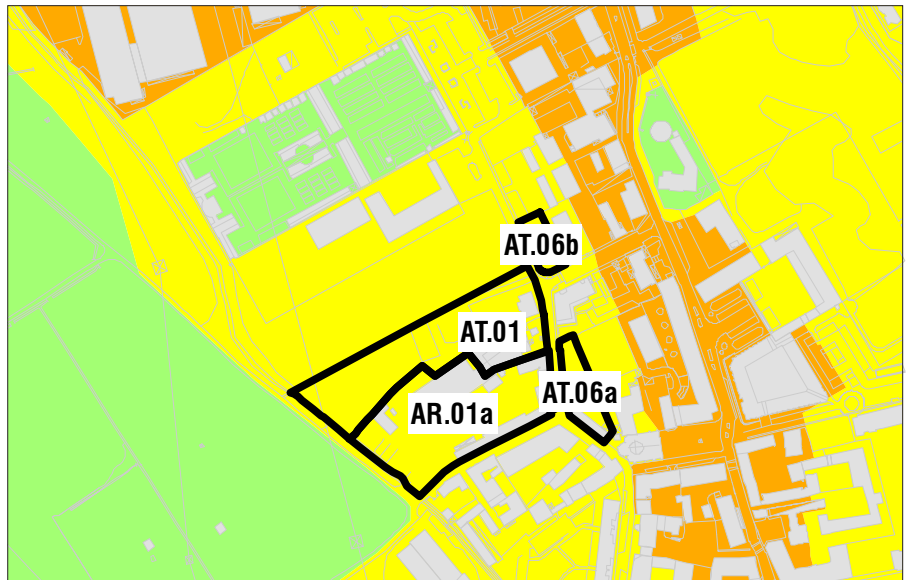


	mq	piani
Corpo fiabile A	530	2
Edificio B	800	1.600
<b>Tot. Slp</b>		<b>2.660</b>
<b>Ruderi</b>		
corpo C	100	
corpo D	225	
corpo E	135	
corpo F	36	
corpo G	36	
corpo H	56	
corpo I	52	
corpo L	116	
<b>Tot. Slp mq</b>	<b>756</b>	<b>1.512</b>

Schema di calcolo della SL esistente. La SL di progetto conferma e recupera la SL dei ruderi esistenti.

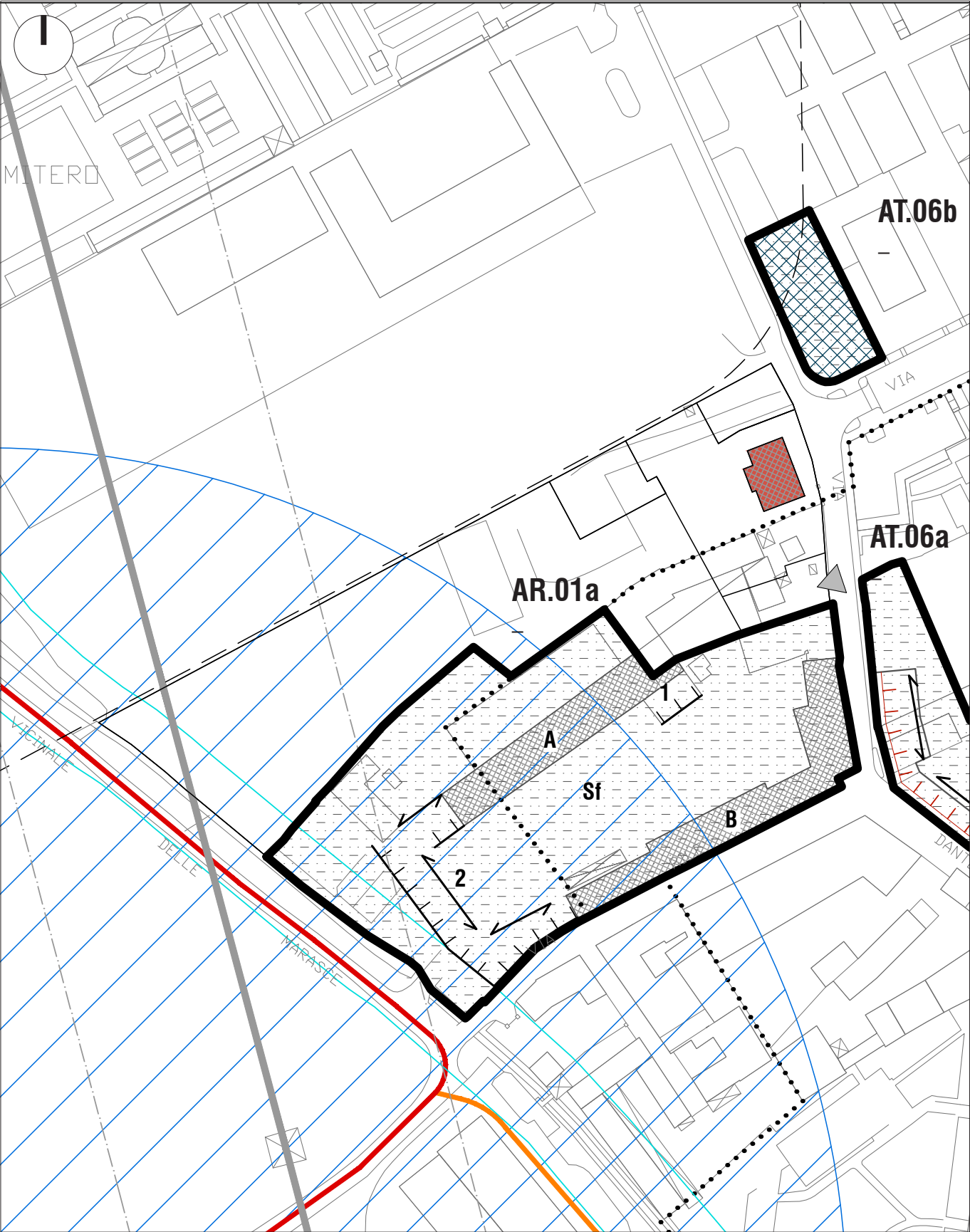


Estratto DP | DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

# Scheda di Piano



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



# AR.01b 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, appartenente 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).
- Tutela e acquisizione al patrimonio pubblico dell'area a standard all'interno del parco del Palazzo d'Adda al fine di anettere il suo parco secolare agli altri parchi già di proprietà comunale.

## c) Parametri urbanistici

AR.01b Cascina Bergamina, SP172-via Reiss Romoli		
Superficie territoriale (St)	20.300	mq
Superficie fondiaria (Sf)	20.300	mq
Superficie lorda (SL) totale	11.136	mq
Volume (V) totale	36.749	mc

<b>Lotto 1 SL Tot.</b>	<b>3.536</b>	<b>mq</b>
► 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
<b>Superficie lorda (SL) totale</b>	<b>3.536</b>	<b>mq</b>
<b>Volume (V) totale</b>	<b>11.669</b>	<b>mq</b>
<b>Lotto 2</b>		
<b>Superficie lorda (SL) totale</b>	<b>7.600</b>	<b>mq</b>
<b>Volume (V) totale</b>	<b>25.080</b>	<b>mc</b>

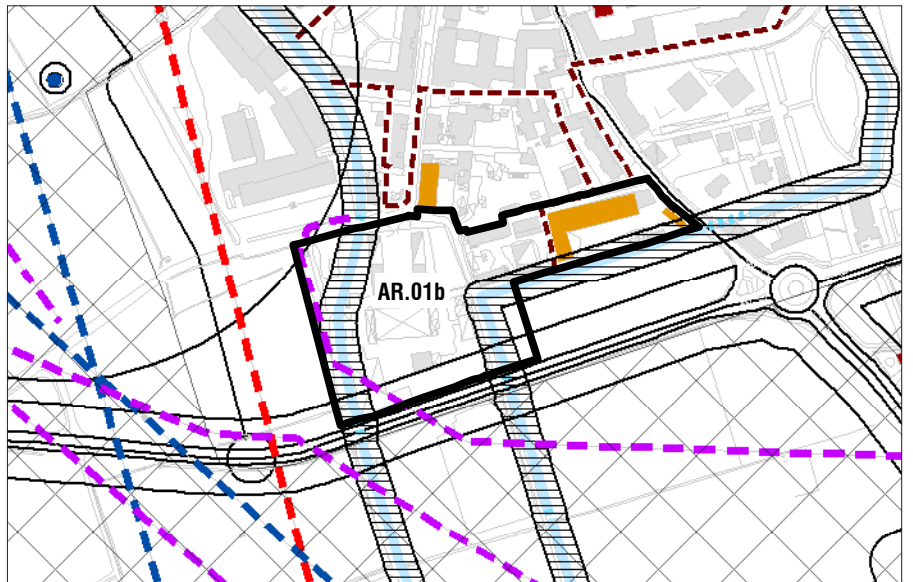
<b>Abitanti teorici</b> (abitante teorico = 132 mc)	<b>278,40</b>	<b>ab</b>
---	---------------	-----------

<b>Aree per servizi pubblici minimo</b>		
30 mq/ abitante	8.352,00	mq
<b>Aree per servizi pubblici interni all'ambito</b>	<b>da definire in fase attuativa</b>	<b>mq</b>
<b>Cessioni da monetizzare</b>	<b>da definire in fase attuativa</b>	<b>mq</b>
<b>Ambito funzionale alla trasformazione (AfT_2)</b>	<b>20.206,00</b>	<b>mq</b>
► di cui VERDE PUBBLICO	20.206	mq

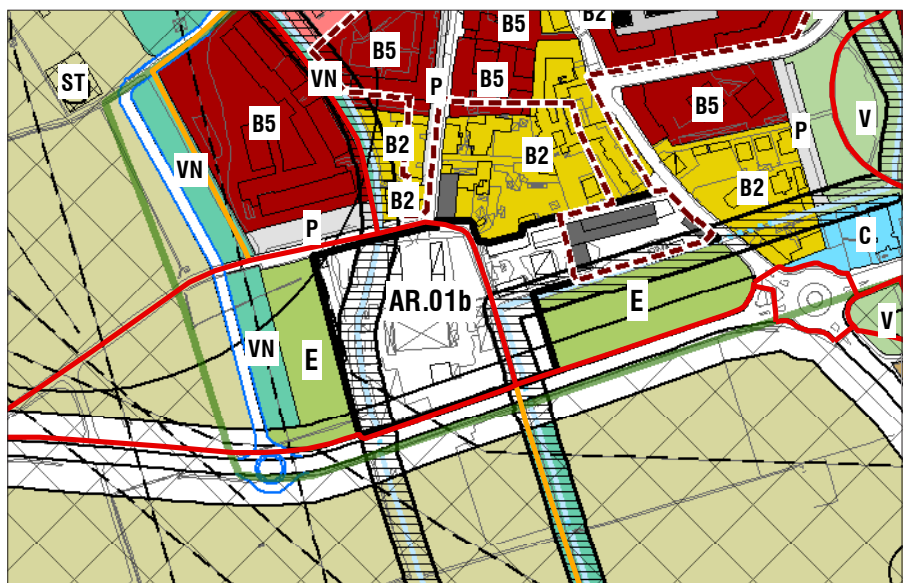




Ambito di Trasformazione su base ortofoto. Scala 1:5.000



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



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

<b>Prescrizioni tipomorfologiche</b>		
Altezza massima nuovi edifici (n.4 piani). Si vincola la destinazione del piano terra alla costruzione delle autorimesse di pertinenza e si esclude la residenza.	13,85	m
Indice di copertura per la parte di nuova edificazione (Ic)	40	%

<b>Destinazioni d'uso</b>		
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

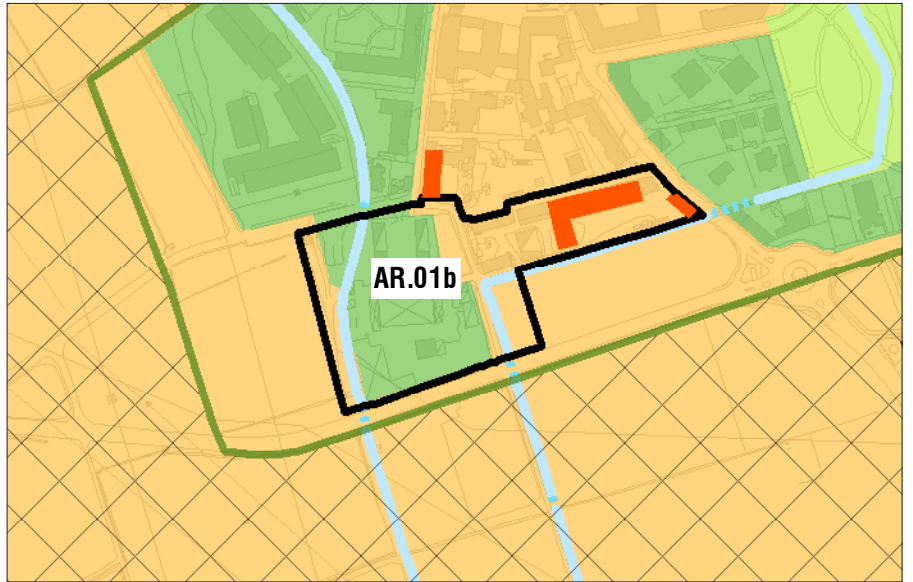
Ambito subordinato a procedura di **Piano di Recupero (PR)**.

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.

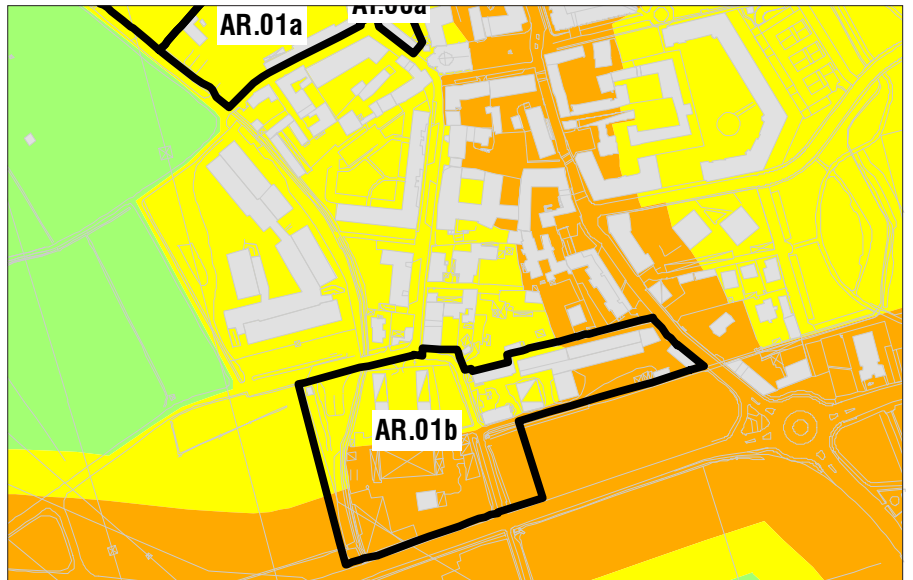
In tal caso la SL complessiva ammessa nell'ambito oggetto di PII potrà essere incrementata di una percentuale massima del 10%.

## 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).
- Si rimanda alla fase attuativa la definizione delle cessioni minime interne all'Ambito e la conseguente monetizzazione. All'interno dell'Ambito si dovrà prevedere un parcheggio pubblico.
- Acquisizione al patrimonio pubblico dell'area standard (Aft\_2) all'interno del parco del Palazzo d'Adda al fine di anettere il suo parco secolare agli altri parchi già di proprietà comunale.



Estratto DP| DS 02: "Carta della sensibilità paesistica"



Proposta di zonizzazione acustica. Scala 1:5.000

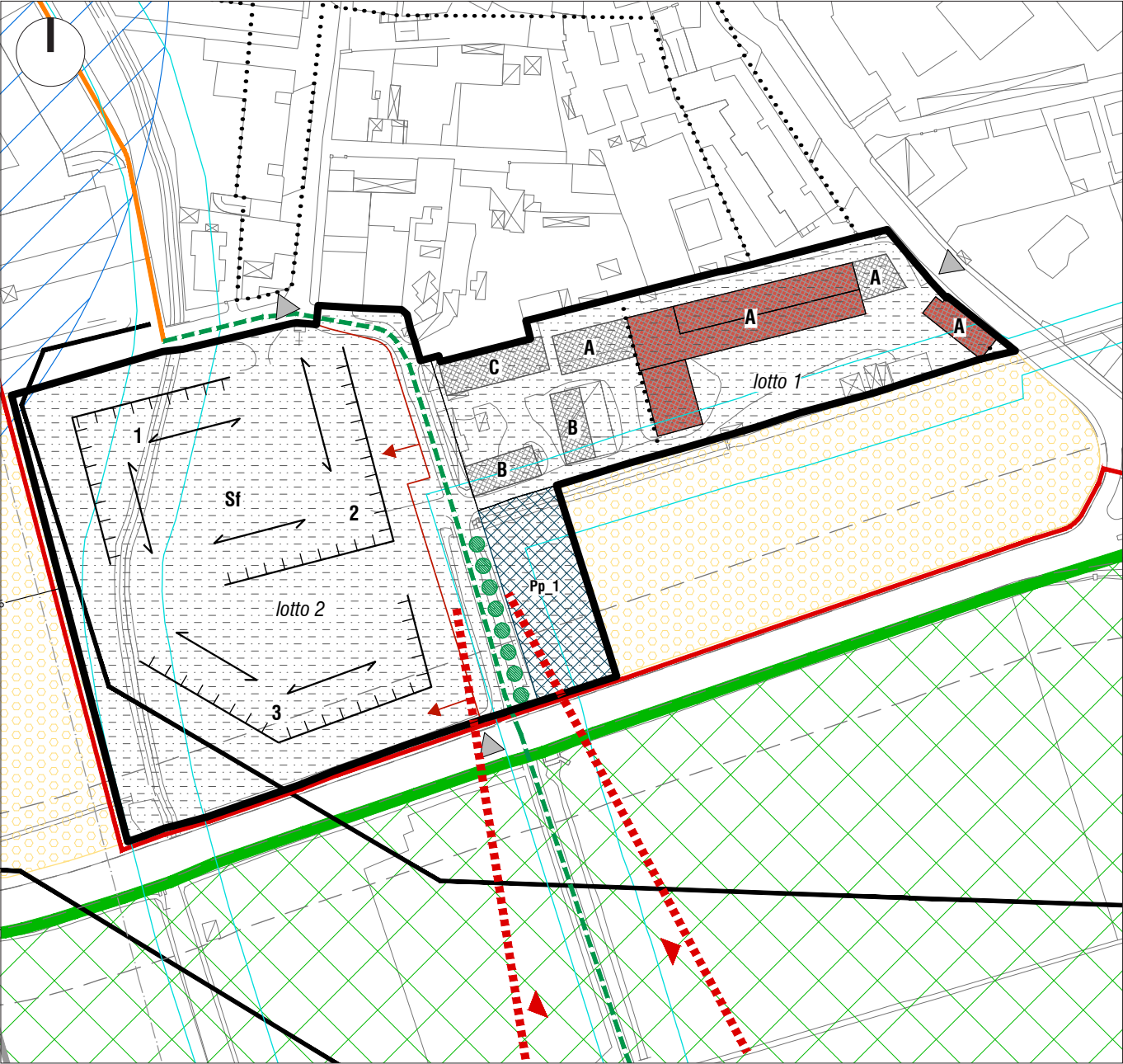
## f) Indirizzi per la progettazione

-

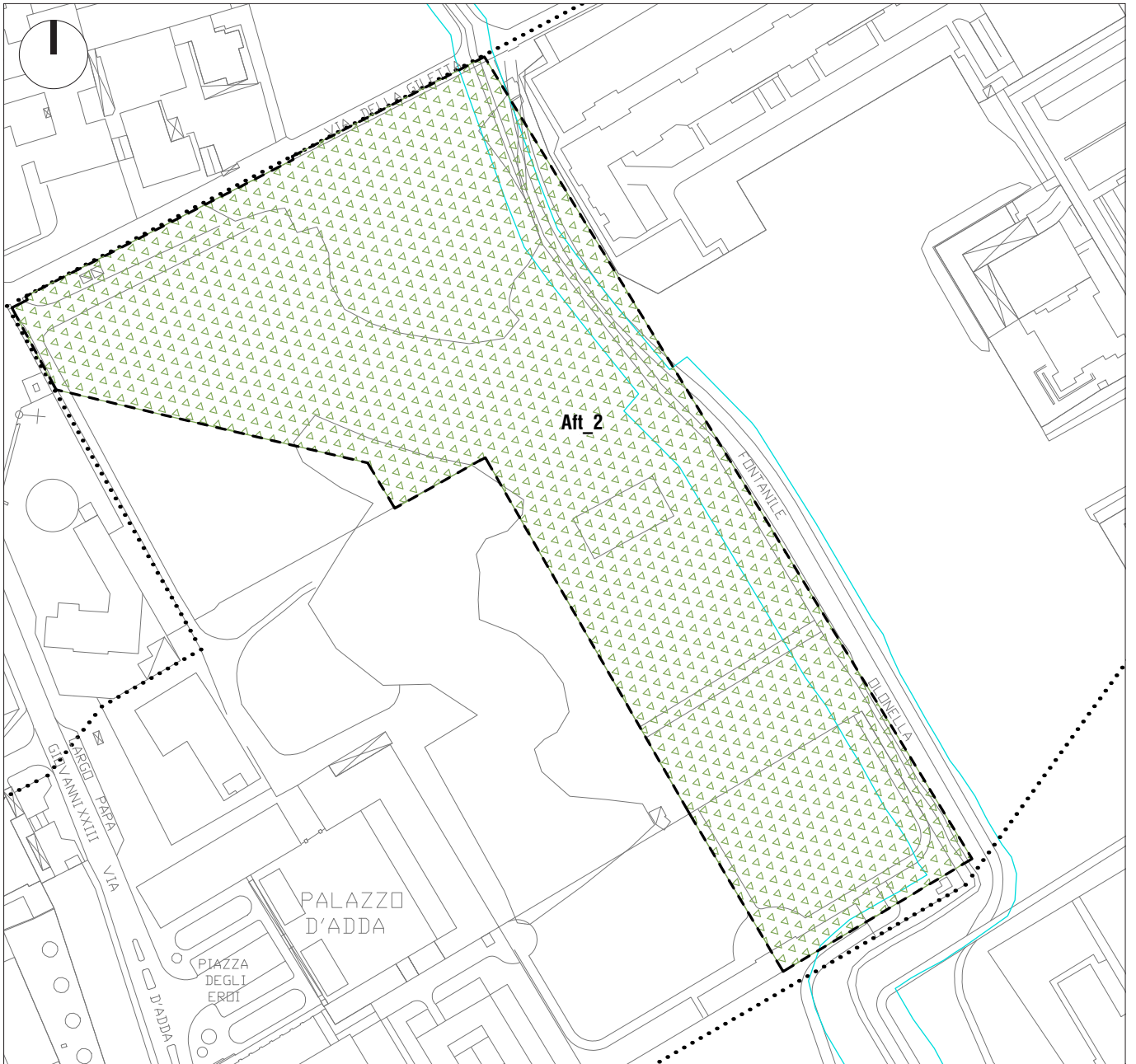
## g) Principali vincoli di carattere sovraordinato

-

# Scheda di Piano



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



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