



## CREDITS

### > COMUNE DI ROSATE

#### Sindaco

Carlo Tarantola

#### Vicesindaco

Francesca Toscano

#### Assessore

Daniele Del Ben

#### Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica

Pietro Codazzi, fino al 31/12/2023

Fabrizio Castellanza, dal 01/01/2024

### > CENTRO STUDI PIM

#### Direttore

Franco Sacchi

#### Gruppo di progettazione

Valentina Brambilla [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Emma Turati [Consulenti esterni]

#### Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Marco Norcaro [Consulente esterno]

IST\_10\_23\_ELA\_TE02

# Sommario

<b>Indirizzi.....</b>	<b>5</b>
Rosate, un borgo nel parco.....	7
Tre strategie territoriali integrate .....	8
<b>Letture .....</b>	<b>11</b>
Popolazione.....	12
Struttura economica .....	18
Abitazioni e mercato immobiliare .....	22
Mobilità e trasporti .....	24
Ambiente.....	32
Paesaggio .....	42
<b>Verso il nuovo Piano .....</b>	<b>47</b>
Attuazione del PGT vigente.....	48
Consumo di suolo .....	54
Il percorso del Piano .....	56



01

---

**Indirizzi**



## Rosate, un borgo nel parco

*A distanza di circa sette anni dal precedente documento pianificatorio, l'Amministrazione comunale è chiamata a rinnovare il Piano di Governo del Territorio.*

*Per introdurre il percorso che porterà all'approvazione di questo strumento urbanistico, richiamiamo la proposta rivolta ai cittadini nel programma amministrativo di inizio legislatura che rimane la guida al nostro operare nei riguardi del paese e che è inserita nei documenti di programmazione del governo comunale.*

*I principi a cui ispirarsi sono la tutela del territorio, la ricerca di un equilibrio sostenibile, uno sviluppo edilizio regolato dalle reali necessità della comunità evitando il consumo di suolo. Queste sono le fondamenta sulle quali appoggerà il prossimo piano.*

*Il nostro paese, che ha una forte vocazione agricola, è inserito nel Parco Agricolo Sud Milano e questo, insieme alle scelte operate nel vigente documento, ha permesso di mantenere il giusto equilibrio tra residenzialità, aree produttive e verde. Il Parco Agricolo Sud Milano rimane una grande opportunità e ci impegneremo per mantenere e confermare le finalità alla base della sua costituzione.*

*Essendo chiamati a guardare al futuro urbanistico di Rosate, lo faremo avendo chiari alcuni concetti e obiettivi: la qualità dell'abitare, l'incentivazione della rigenerazione urbana e delle costruzioni con un basso consumo energetico, lo sviluppo della mobilità dolce, la salvaguardia del verde naturale. Ma non solo, gli scenari internazionali degli ultimi anni ci hanno posto di fronte al tema della reperibilità di energie alternative utili anche per meglio affrontare i costi energetici. Anche per questi motivi l'azione dell'amministrazione, attraverso tutte le opportunità e gli strumenti disponibili, sarà orientata allo sviluppo di energie da fonti rinnovabili, anche attraverso la costituzione di comunità dedicate.*

*Sempre con uno sguardo al futuro, il piano prenderà in analisi il tema della viabilità interna ed esterna al paese, analizzando dove poter intervenire per migliorarla, prevedendo isole pedonali e percorsi ciclopedonali che si coniughino con i progetti di connessioni ciclabili intercomunali e metropolitani.*

*Non da ultimo, anche la progettualità di nuovi investimenti pubblici sarà tema di valutazione per individuare spazi da valorizzare o rigenerare. Investimenti finalizzati ad incrementare anche i luoghi per relazioni e socialità.*

*Questi i più importanti obiettivi del piano, che guardano al futuro di Rosate consolidandone gli aspetti di borgo residenziale a misura d'uomo, interagendo anche con il territorio per certificarne le peculiarità di zona agricola di grande importanza sotto l'aspetto ambientale, storico e paesaggistico.*

*Questo strumento, strategico per il futuro, coinvolgerà Amministrazione e cittadini in un processo che dovrà essere il più possibile partecipato e condiviso.*

*Un paese a misura di bambini, ragazzi, adulti, anziani. Un paese, una comunità.*

*Il Sindaco e la Giunta*

## Tre strategie territoriali integrate

Il rinnovato quadro territoriale, economico e sociale, la crescente attenzione ai temi della sostenibilità ambientale e del contrasto ai cambiamenti climatici, nonché il post-pandemia, determinano effetti sugli ambienti urbani a cui anche Rosate, attraverso il nuovo Piano, è chiamato a confrontarsi. Come avvio dei lavori, l'Amministrazione propone **tre strategie territoriali integrate**, che attraverso un percorso condiviso e partecipato guideranno le future scelte progettuali e le traiettorie di sviluppo di Rosate, sempre nella cornice degli orientamenti metropolitani e regionali in termini di pianificazione territoriale.

La prima strategia riguarda il **centro storico**, che combinato alla rete dei servizi offre un ottimo supporto alla residenzialità, volendo estendere la sua qualità (favorendo connessioni e prossimità) anche al di fuori del suo perimetro, ponendo così Rosate in una traiettoria di sviluppo orientata alla **valorizzazione della propria identità**: un borgo abitabile, di valore, protetto, misurato e riconoscibile. Accanto alle azioni di completamento, in ottica di **consumo di suolo zero**, assumono priorità quelle di **rigenerazione urbana**. Attenzione particolare sarà riservata alle soluzioni a favore della transizione energetica, sia in ambiti residenziali che nei luoghi del lavoro, al fine di migliorarne la vivibilità e l'accessibilità ciclabile. Infine, la prospettiva di un **centro urbano esteso** richiama ad azioni di **tutela del commercio urbano di vicinato**, sollecitando attenzione nella dimensione regolativa e di progetto dello spazio pubblico, con particolare sensibilità alla **vocazione pedonale**.

La seconda strategia concerne la rimodulazione, in termini di potenziamento o ampliamento, della **buona dotazione di servizi locali** di cui Rosate dispone, secondo le variazioni nella domanda indotte dai mutati scenari demografici. In questo senso il completamento delle **nuove progettualità** giocherà un ruolo di rilievo nell'ampliamento di tale offerta e il processo di capillarizzazione della **maglia di relazioni alla scala minuta**, integrata dal disegno della **rete verde locale**, diverrà di supporto alla **creazione di un sistema di spazi e luoghi pubblici sinergici e connessi**. Allo stesso tempo, la riduzione del "peso" demografico che ha caratterizzato Rosate negli ultimi anni ha determinato una dipendenza dai centri maggiori per quanto concerne la **fruizione dei servizi di rango superiore**.

La terza ed ultima strategia colloca **Rosate al centro di un'ampia porzione di territorio agricolo produttivo, tutelata dal Parco Sud**, che si fa palinsesto di testimonianze di tradizione agreste e di elementi del patrimonio naturale di primo interesse, e per questo il Piano sceglie di tutelare questa preziosa ricchezza, **escludendo ulteriore consumo di suolo**. La posizione centrale di Rosate rende il comune un punto di snodo "da" e "verso" il territorio circostante, tanto che questa strategia si propone di promuovere progetti che favoriscano **lo sviluppo e la riorganizzazione dei percorsi ciclopedonali esistenti** (sovralocali e non), in ottica di **costruzione di un vero e proprio sistema ciclo-turistico integrato**. Infine, le **cascine** esistenti, talune dismesse dalla loro funzione produttiva originaria, si costituiscono come un'ulteriore ricchezza e un patrimonio edilizio da riqualificare e rigenerare nel rispetto delle prescrizioni del Parco Agricolo Sud.

---

> **UN BORGO ESTESO E DI QUALITÀ**

Una strategia per rafforzare l'identità e la qualità di Rosate



---

> **UN BORGO DI RELAZIONI**

Un progetto per rilanciare i luoghi del vivere quotidiano



---

> **UN BORGO AL CENTRO**

Rosate al centro del territorio, per coglierne le opportunità





02

---

**Lecture**

# Popolazione

## UN BORGO IN CRESCITA

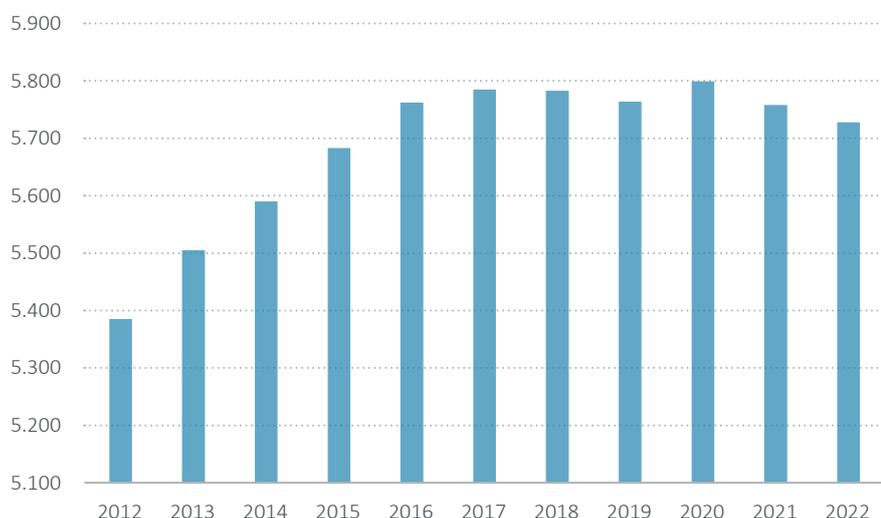
Rosate assiste al primo deciso incremento di popolazione a partire dagli anni 80, quando il numero dei residenti nel comune inizia a crescere a ritmi sostenuti e continua con tassi importanti fino alla prima decade degli anni 2000. Oggi, secondo i dati Istat aggiornati al 2022, il comune conta **5.728 abitanti**, con una densità di 306,6 ab/Kmq, in un territorio, quello definito dai comuni contermini, che espone, ad eccezione di Bubbiano e Calvignasco, valori anche inferiori.

Per quanto riguarda la dinamica demografica della fase più recente (2012-2022), Rosate evidenzia un **incremento complessivo importante fino al 2017, a seguito del quale il valore della popolazione tende a calare**. Il valore complessivo dell'incremento, pari a 343 abitanti, è infatti esito di un saldo positivo pari a 400 residenti tra il 2012 e il 2017 e di una perdita di 57 soggetti negli anni successivi.

La dinamica della popolazione va interpretata alla luce dei differenti andamenti mostrati dai valori del saldo naturale (rapporto tra nascite e decessi) e saldo migratorio (rapporto tra iscrizioni e cancellazioni con altri comuni o con l'estero). Dentro questo quadro, la variazione complessiva degli ultimi 10 anni appare innanzitutto sito di saldo migratorio elevato in presenza di un saldo naturale molto modesto; inoltre, **dal 2018 il saldo naturale diventa negativo e quello migratorio appare progressivamente in calo**, fino ad arrivare ad essere anch'esso negativo nell'ultimo anno.

Ipotizzando il verificarsi di un andamento analogo a quello degli ultimi 10 anni, la proiezione del dato demografico al 2035 sembra andare nella **direzione di un incremento complessivo della popolazione residente** nell'ordine di circa 418 abitanti (+7,3%), con un limite di confidenza inferiore che attesta tale valore intorno ai 140 abitanti aggiuntivi e un limite di confidenza superiore che prospetta invece un incremento di quasi 700 soggetti in più rispetto al dato attuale.

### > Popolazione residente - Istat [2012-2022]



**5.728** residenti

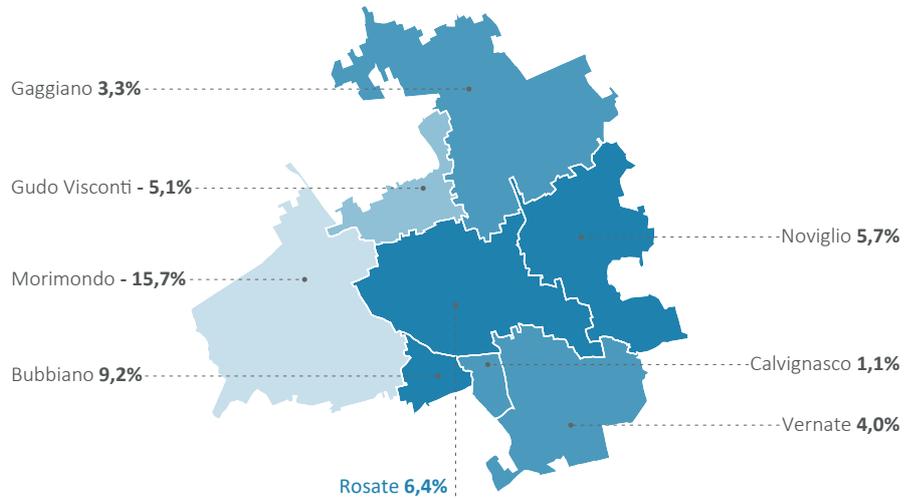


**+7,5%**  
dal 2012

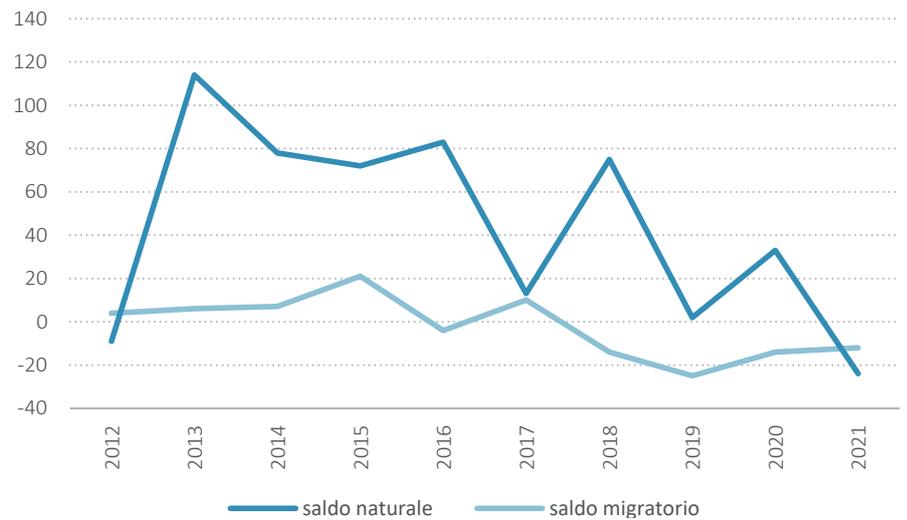
**Ipotizzando il verificarsi di un andamento analogo a quello degli ultimi 10 anni, la proiezione del dato demografico al 2035 sembra andare nella direzione di un incremento complessivo della popolazione residente in tutti gli scenari delineati (alto, medio e basso).**

> Variazione percentuale di popolazione - Istat [2012-2022]

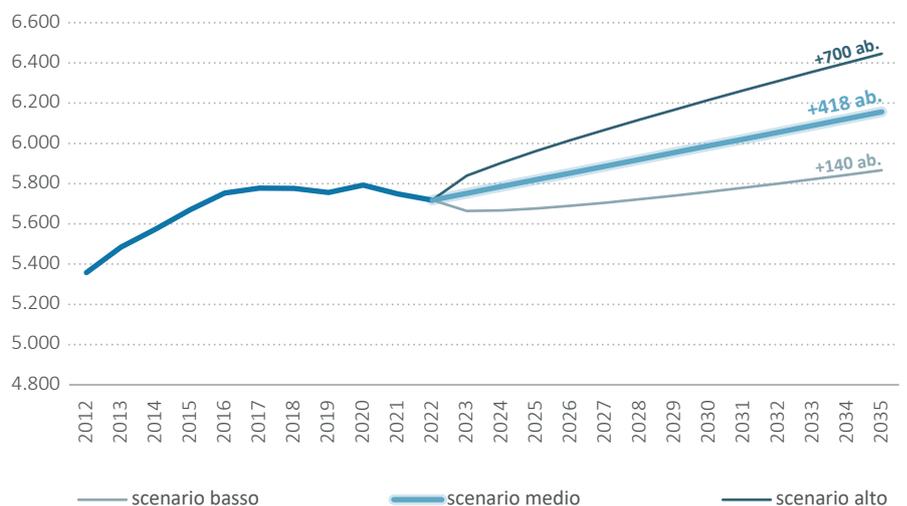
Comuni contermini **+3,5%**  
 Abbiategrasso **+4,7%**



> Saldo naturale e saldo migratorio - Istat [2012-2021]



> Proiezioni della popolazione residente al 2035 - Elaborazione su base dati Istat



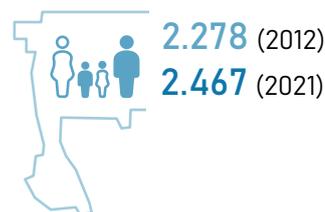
## PIÙ FAMIGLIE, MA MENO NUMEROSE

Negli ultimi dieci anni a Rosate cresce anche il numero delle famiglie, che mostra un incremento percentuale maggiore di quanto emerge dal dato relativo alla popolazione. Tale andamento richiama la tendenza alla costituzione di nuclei familiari di dimensioni progressivamente più ridotte ed è elemento significativo ai fini della programmazione delle politiche abitative, scolastiche e di tutti i servizi nella loro definizione più estesa.

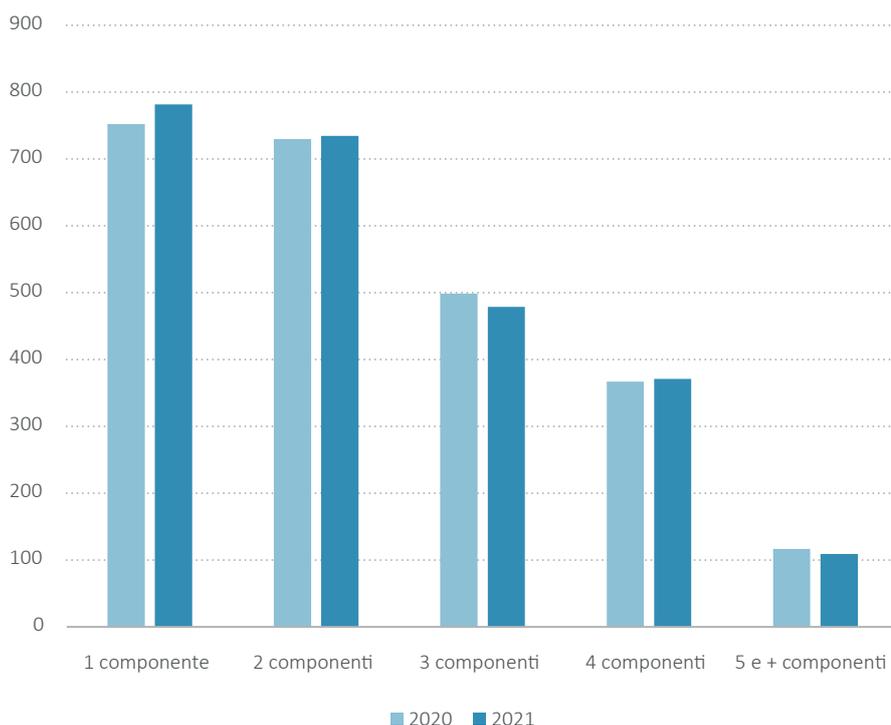
L'attuale dimensione media, di **2,33 componenti per nucleo familiare**, superiore a quella media del territorio metropolitano nel suo complesso (2,08), è infatti inferiore a quanto si rilevava nel comune nel 2012 (2,36).

Nel 2021 a Rosate risiedono **2.467 famiglie**, un incremento dell'8,3% a fronte di un dato relativo alla popolazione, nello stesso periodo del 6,4%. Le **famiglie monocomponente rappresentano la quota maggiore** (31,8%), in crescita rispetto al 2020.

La proiezione del dato relativo alla consistenza dei nuclei familiari al 2035, che rappresenta la base **per stimare la domanda abitativa**, va nella direzione di un **incremento complessivo nell'ordine di 165 famiglie (+6,7%)** nello scenario medio, con un limite di confidenza inferiore che ne riduce la consistenza di oltre 800 unità e un limite di confidenza superiore che prospetta invece un incremento di oltre 1.000 famiglie rispetto al dato attuale.



### > Famiglie per numero di componenti - Istat [2020-2021]



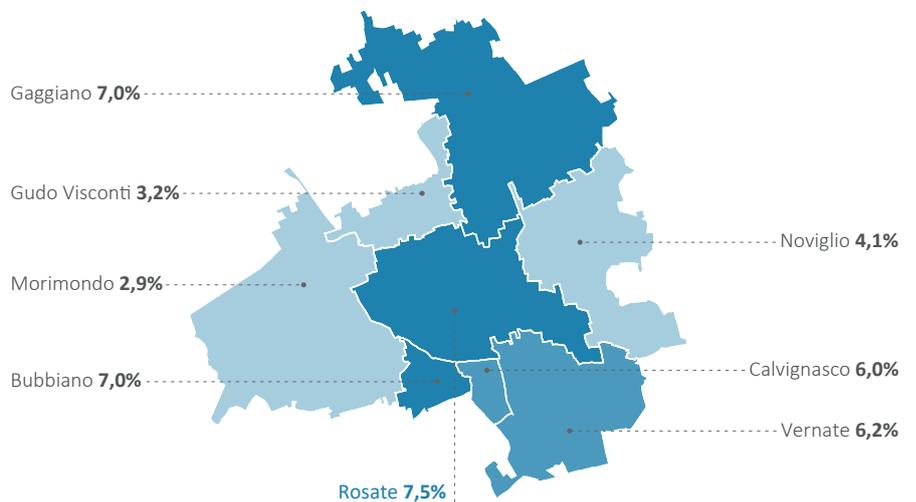
## UNA COMPONENTE STRANIERA CONTENUTA MA IN CRESCITA

Come è avvenuto diffusamente nella città metropolitana, anche a Rosate la presenza straniera dal 2012 ad oggi è cresciuta, seppur non in misura particolarmente significativa, passando dal rappresentare, con 391 residenti, il 7,5% della popolazione all'attuale, pari a **433 residenti**. Sebbene la quota di popolazione straniera sia inferiore al dato medio metropolitano (11,3%), il comune di Rosate è quello che evidenzia la quota di stranieri più elevata sul territorio di riferimento.

Si tratta di una **componente migratoria decisamente giovane** (il 65% ha meno di 40 anni e il 41% meno di 30), con una leggera prevalenza femminile (51%) e proveniente in gran parte dai **paesi dell'Est Europa** (Romania, Ucraina, dell'Africa Settentrionale (Egitto) e dell'America del Sud (Ecuador).

> Quota percentuale di popolazione straniera - Elaborazione su base dati Istat

Comuni contermini **6,2%**  
Abbiategrasso **13,2%**



Indice di vecchiaia: **158,2**

[Comuni contermini **149**]  
[Abbiategrasso **167**]



Indice di natalità: **7,1**

[Comuni contermini **6,7**]  
[Abbiategrasso **7,7**]

## UNA POPOLAZIONE CHE INVECCHIA

L'analisi per età determina, in base alle diverse proporzioni tra le coorti, la struttura di una popolazione: progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sociosanitario.

Osservando la variazione della popolazione per classi di età nell'ultimo decennio, sembra emergere una perdita di attrattività del territorio per la popolazione "adulta", ovvero coloro che, potenzialmente, sono in quella coorte caratterizzata dalla presenza di nuclei familiari con figli piccoli. Diminuisce, infatti, la popolazione 25-49 anni (in particolare quella 35-49 anni) e quella dei bambini 0-9 anni.

D'altra parte, **cresce la presenza di residenti più adulti e, presumibilmente, di nuclei familiari più strutturati**, come si evidenzia nell'aumento della coorte 50-54 e 55-59 e dei ragazzi tra i 10 e i 19 anni.

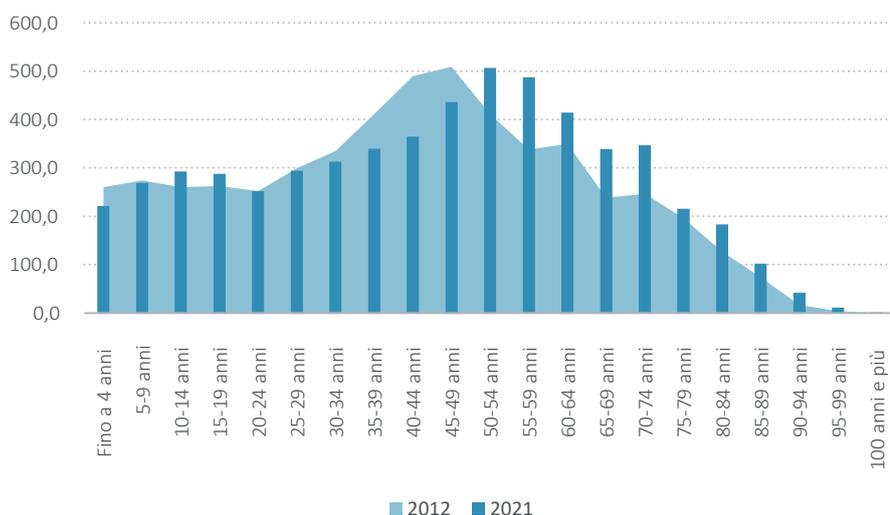
Nonostante le infauste ricadute dell'emergenza pandemica, cresce negli ultimi anni anche la **presenza degli anziani e dei grandi anziani**.

L'**indice di vecchiaia**, che rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione attraverso il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni, negli ultimi 10 anni (2011- 2021) **passa da 113,5 a 158,2**; nello stesso arco temporale l'**indice di natalità**, che indica il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti, **scende da 7,8 a 7,1**.

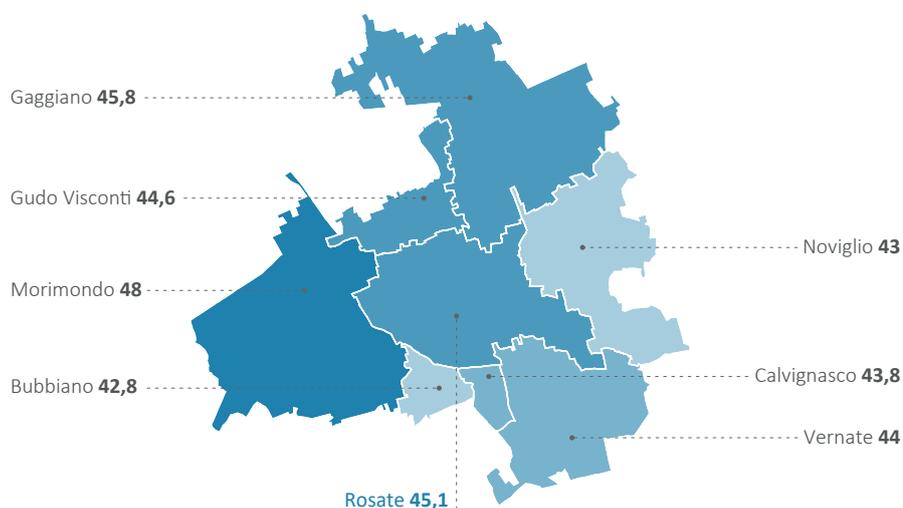
È dunque evidente che il territorio si trovi in una situazione di **progressivo invecchiamento** della sua popolazione residente, con un'**età media che sale da 42,3 a 45,1** anni, che neppure la componente immigrata (più giovane) è riuscita a rallentare. Sotto questo punto di vista, **Rosate si posiziona tra i comuni più "vecchi" del territorio di riferimento**. Il tema pone sfide importanti al sistema dei servizi e della loro accessibilità, a quello sociosanitario e abitativo, ancor più in considerazione del recente evento pandemico che ha rappresentato un difficile banco di prova per la tenuta complessiva del sistema dei servizi comunali e di prossimità.

**Sembra emergere una perdita di attrattività del territorio per la popolazione "adulta", ovvero coloro che sono in quella coorte caratterizzata dalla presenza di nuclei familiari con figli piccoli, mentre cresce la presenza di anziani, causando un progressivo invecchiamento della popolazione.**

> Distribuzione della popolazione per classi di età - Istat [2012-2022]



> Età media - Istat [2022]



**Comuni contermini 44,6**  
**Abbiategrasso 45,6**

## UN BUON LIVELLO DI ISTRUZIONE

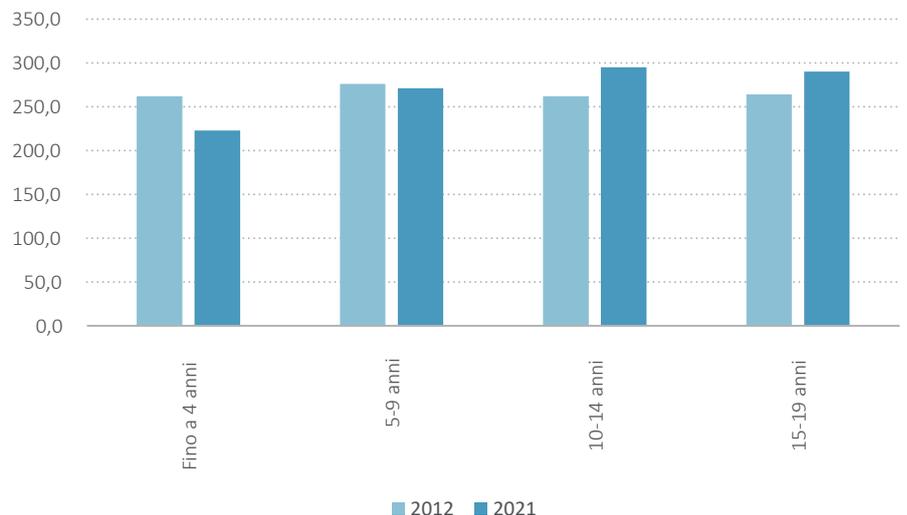
Un'analisi dettagliata della **popolazione in età scolastico/formativa** (0-19 anni), che conta oggi **1.079 soggetti**, funzionale in primo luogo al dimensionamento dei servizi formativi ma non solo, evidenzia dinamiche che vedono anche qui la ricaduta della fase diffusa di declino demografico, mentre si rinforza la presenza di popolazione in età scolare del ciclo secondario di primo e secondo grado, cresciuta complessivamente di 59 soggetti.

Nel complesso si può notare che **1.140 individui** sul totale (circa il 20%), nel 2021, hanno ottenuto un diploma di tecnico superiore ITS o titolo di studio terziario di primo livello, un titolo di studio terziario di secondo livello e dottorato di ricerca, un titolo di studio terziario di secondo livello o un dottorato di ricerca/diploma accademico di formazione alla ricerca. Ciò, dunque, significa che **il 20% della popolazione residente al giorno d'oggi a Rosate è laureata**.

Al contrario, sono presenti sul territorio comunale **13 soggetti analfabeti e 165 soggetti alfabeti ma privi di titolo di studio** (in entrambi i casi considerando la popolazione dai 9 anni in su).

**La coorte più ampia è quella relativa al diploma di istruzione secondaria di II grado o di qualifica professionale (corso di 3-4 anni), compresi IFTS**, la quale conta (considerando gli individui dai 9 anni in su) **2.140 soggetti**. In particolare, gli individui tra i 25 e i 64 anni sono quelli che nutrono maggiormente questo gruppo, facendo così trasparire un trend che porta i residenti di Rosate, tendenzialmente, a concludere il proprio percorso d'istruzione personale con questa qualifica.

### > Andamento popolazione scolastica - Istat [2012-2022]



# Struttura economica

## BUONI LIVELLI OCCUPAZIONALI

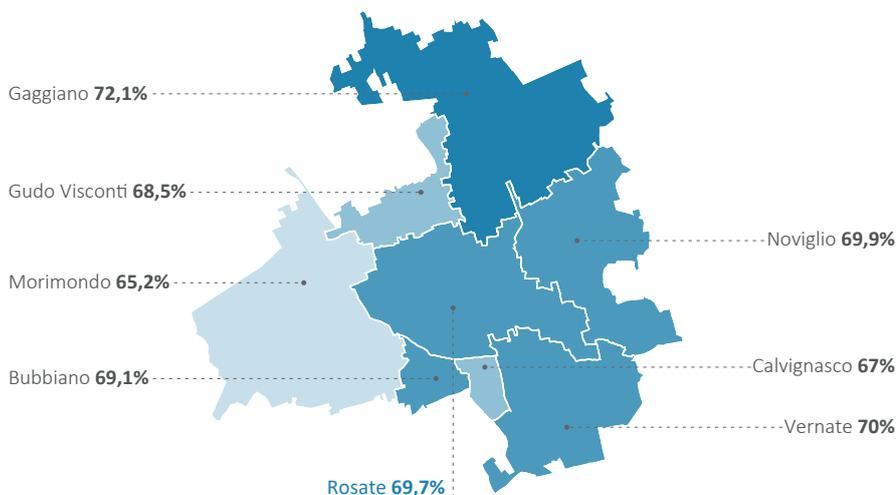
Oltre ai dati demografici, alcuni altri indicatori permettono di completare il quadro territoriale dal punto di vista della composizione sociale dei suoi residenti, e quindi di trarre utili indicazioni relative ai bisogni in termini di potenziale domanda abitativa, scolastica, di servizi, di spazi e luoghi di vita. È evidente che questo quadro, se poteva in qualche misura fornire una base affidabile per effettuare delle proiezioni di sviluppo nel breve e medio periodo, risulta oggi molto più fragile. È ancora difficile prevedere nei dettagli come sia cambiato il quadro di riferimento e come cambierà la vita a livello globale, anche nei contesti territoriali, dopo la pandemia COVID19. Tuttavia, resta importante conoscere quanto più possibile su quali basi porre i progetti per una nuova partenza.

Riguardo ai dati sulla condizione occupazionale dei cittadini residenti, Rosate restituisce una situazione non particolarmente critica, anche rispetto ai comuni contermini, e in linea con il dato metropolitano. In particolare, **la quota di residenti di età compresa tra i 15 e i 64 anni che risulta occupata nel 2021 è pari al 69,7%**, dato che **scende al 24,6% tra i giovani 15-24 anni e sale all'84,1% tra i residenti 25-49 anni**.

Rilevanti sono le informazioni relative agli spostamenti per motivi di studio e lavoro: a fronte di un **numero di residenti che si sposta giornalmente pari a 3.408, il 71,7% effettua uno spostamento fuori dal comune** di residenza, quota che sale all'82,2% se si considerano solo quanti si muovono per motivi di lavoro, a testimonianza di una modesta capacità di auto contenimento dell'economia locale.

Riguardo ai dati sulla condizione occupazionale dei cittadini residenti, Rosate restituisce una situazione non particolarmente critica, anche rispetto ai comuni contermini, e in linea con il dato metropolitano. Rispetto ai livelli di reddito si analizza un territorio non particolarmente ricco, anche rispetto ai comuni contermini, ma senza grandi squilibri sociali.

> Tasso di occupazione (popolazione 15-64 anni) - Istat [2021]



Comuni contermini **68,8**  
Abbiategrasso **74,3**

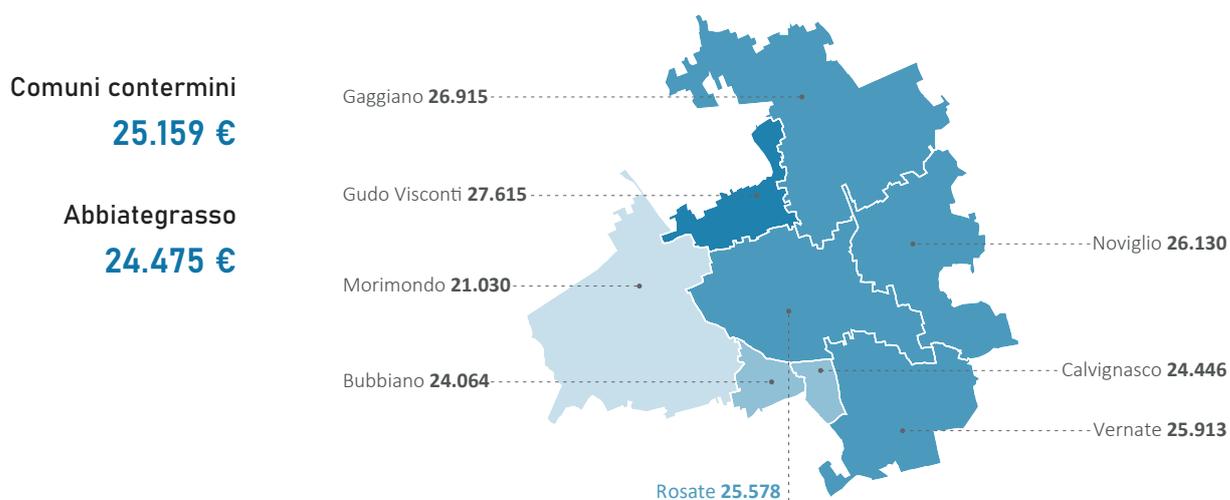
> Popolazione residente per condizione occupazionale - Istat [2019]

	15-24 anni	25-49 anni	50-64 anni	65 anni e più
<b>Forze di lavoro</b>	<b>164</b>	<b>1.560</b>	<b>1.034</b>	<b>83</b>
Occupato	134	1.479	979	81
In cerca di occupazione	30	81	55	2
<b>Non forze di lavoro</b>	<b>380</b>	<b>199</b>	<b>384</b>	<b>1.165</b>
Perettore/trice di una o più pensioni per effetto di attività lavorativa precedente o di redditi da capitale	1	8	161	999
Studente/ssa	347	27	0	0
Casalinga/o	8	101	147	91
In altra condizione	24	64	75	75
<b>Totale</b>	<b>544</b>	<b>1.759</b>	<b>1.418</b>	<b>1.248</b>

### LIVELLI DI REDDITO MEDIO

Il reddito medio nel 2021 a Rosate è stato di **25.578 euro per 4.148 contribuenti**; un quadro che restituisce la fotografia di un territorio non particolarmente ricco, anche rispetto ai comuni contermini, ma senza grandi squilibri sociali: le due fasce più consistenti per numero di contribuenti sono quelle comprese **tra i 15 e 26mila euro (35,8%) e tra i 26 e i 55 mila (29%)**. Esiste tuttavia una quota non irrilevante **(28,9%)** di contribuenti che rappresenta coloro che dichiarano un reddito annuo **inferiore ai 15mila euro**.

> Reddito medio per contribuente - Agenzia delle Entrate [2021]



## IMPRESE E ADDETTI

Nel 2023 (III trimestre) a Rosate sono insediate **448 imprese attive** per un totale di **2.489 addetti**.

Rispetto al 2017, a fronte di un andamento del numero delle imprese di sostanziale stabilità (-0,4%), cresce invece il numero degli addetti, che 5 anni prima erano 2.138. Le imprese del territorio hanno una **dimensione media di 5,6 addetti**, con variazioni settoriali che vedono il **commercio esporre valori maggiori**, mentre più piccole sono le attività nei servizi alle imprese e trasporto e magazzinaggio.

L'incremento nel numero degli **addetti occupati** nelle imprese del territorio, pari al **+16,4%** tra il 2017 e il 2023, è esito di andamenti settoriali diversificati, che vedono la maggior parte dei comparti in crescita, ad eccezione delle attività di Trasporto e magazzinaggio e di quelle dell'Alloggio e Ristorazione. Crescono d'altra parte, in misura significativa, gli addetti nelle Costruzioni e nei Servizi alla persona.

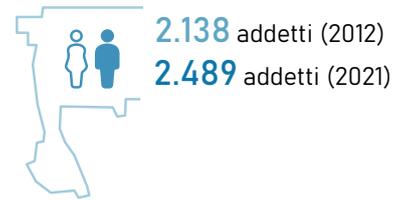
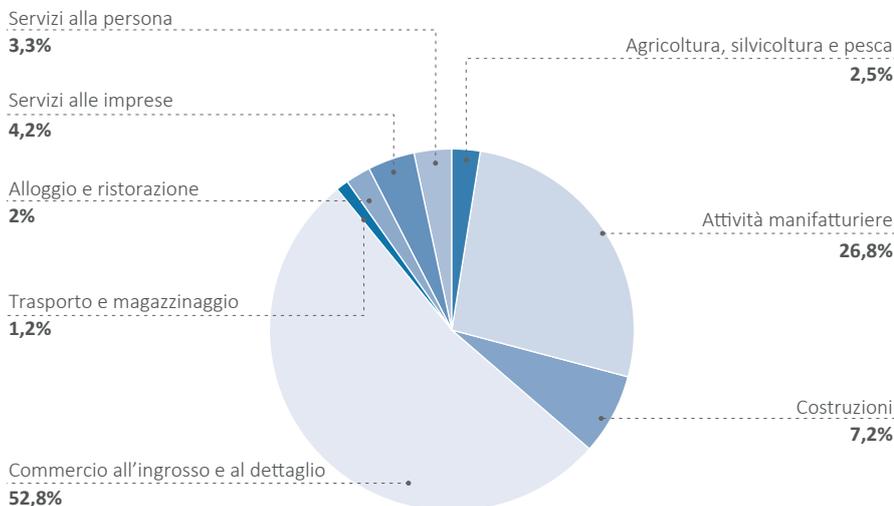
## COMMERCIO E MANIFATTURA: I SETTORI DI PUNTA

Nonostante gli andamenti più recenti, quello di Rosate resta un **tessuto economico prevalentemente terziario**, dove il ramo delle **attività commerciali rappresenta oltre il 50% dell'economia locale**, anche se resta rilevante la quota degli addetti nel **comparto manifatturiero**.

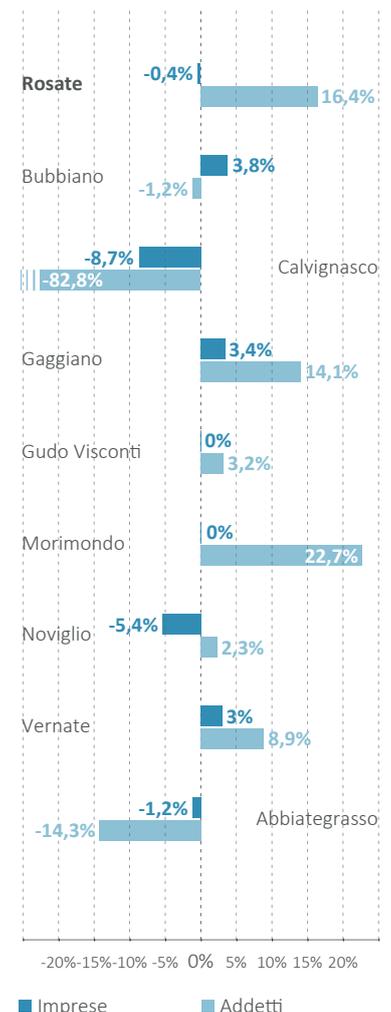
Rispetto alle attività commerciali, sono presenti, nel comune, 67 esercizi di vicinato (16 alimentari, 49 non alimentari e 2 misti) e 6 Medie Strutture di Vendita.

Uno sguardo allargato all'area di riferimento, che comprende, oltre ai comuni contermini le centralità urbane di Binasco, Abbiategrasso e Trezzano, conferma la rilevanza del tessuto economico di questi ultimi in termini di imprese e addetti, che rappresentano il 70% del volume complessivo dell'area. D'altra parte, Rosate si distingue per essere tra i comuni che mostrano le migliori performance negli ultimi cinque anni, a fronte di cali, anche importanti, che si rilevano in altri comuni e che hanno come esito un andamento complessivo di significativa criticità dell'intera area.

### > Addetti per settore di attività - CCIAA, III trimestre [2023]



### > Variazione percentuale di addetti e imprese - CCIAA, III trimestre [2017-2023]





# Abitazioni e mercato immobiliare

## LA RESIDENZA COME SETTORE TRAINANTE

Il dato relativo al totale di abitazioni a Rosate al Censimento Permanente 2021 indica uno stock di **2.830 abitazioni**, l'**86,1% delle quali occupate** (2.437). Di queste, il 72,2% risulta occupato a titolo di proprietà, il 22,5% in locazione, la restante quota ad altro titolo. Nel Comune sono inoltre presenti **19 Unità Immobiliari di edilizia residenziale pubblica** di proprietà ALER.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare privato, secondo i dati forniti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, **la residenza si presenta come il settore trainante di tutto il contesto**, unico con un andamento positivo negli ultimi dieci anni. Se infatti il mercato delle abitazioni ha visto un incremento complessivo dell'8%, il settore commerciale ha registrato un -6%, il terziario il -5% ed il produttivo il -10%. Un andamento simile è riscontrabile anche ad Abbiategrasso, Comune capoluogo di riferimento.

**Nel residenziale**, Rosate espone con 1.556 €/mq uno **fra i valori più elevati del contesto**, secondo solamente a Gaggiano (1.800€/mq) ed Abbiategrasso (1.675 €/mq). Anche l'andamento storico è fra quelli più in positivo con il +12% insieme a Noviglio e dietro solamente a Bubbiano (+14%). Il dato minore è presentato da Calvignasco, che ha sia i valori di compravendita attualmente minori (1.256 €/mq) sia il tasso di crescita minore (+2%) di tutto il contesto.

Anche **il terziario rappresenta per Rosate un mercato stabile**, con una crescita che, seppur limitata al +1% nell'ultimo decennio, si presenta sia come l'unico fra i Comuni presi in considerazione in attivo insieme ad Abbiategrasso (+2%) in un contesto di complessiva decrescita, sia come uno il terzo nella graduatoria dei valori di compravendita con 1.223 €/mq, ancora una volta dietro i 1.537 €/mq di Abbiategrasso ed i 1.250 €/mq di Gaggiano. Bubbiano, Calvignasco e Morimondo si configurano come i meno attivi, con una decrescita del -7% e valori intorno ai 1.100/1.500 €/mq.

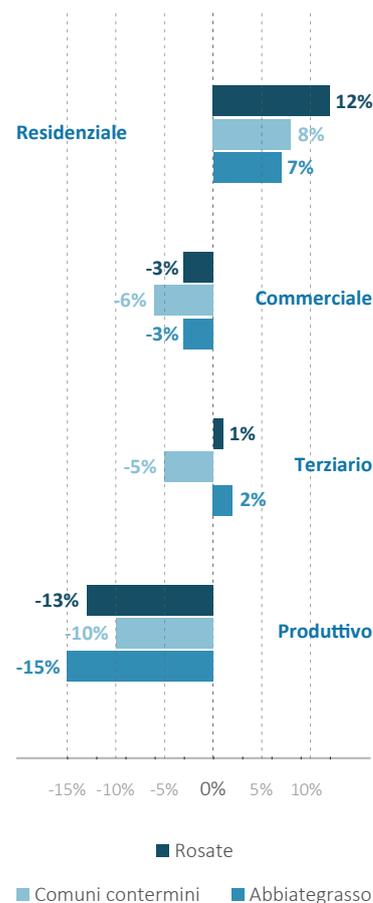
I mercati **commerciale e produttivo si presentano invece come meno floridi**. Nel commerciale, seppure la flessione del -3% sia inferiore alla media, il dato di 775 €/mq colloca Rosate davanti solamente a Noviglio e Bubbiano, che di contro hanno avuto una flessione maggiore (rispettivamente -12% e -10%). Solamente Vernate con il +6% registra un andamento in positivo. **Nel produttivo la flessione è maggiore rispetto al commerciale**, registrando un dato del -13%. Le decrescite più importanti si riscontrano a Vernate (-21%), Abbiategrasso e Noviglio (entrambi -15%), mentre l'unico Comune in crescita risulta Calvignasco (+7%). Nella classifica dei valori di compravendita, Rosate si colloca in penultima posizione con 508 €/mq davanti a Vernate (483 €/mq). Sia nel settore commerciale, sia nel produttivo, Gaggiano ed Abbiategrasso si confermano come Comuni trainanti.

**2.830** abitazioni [2021]

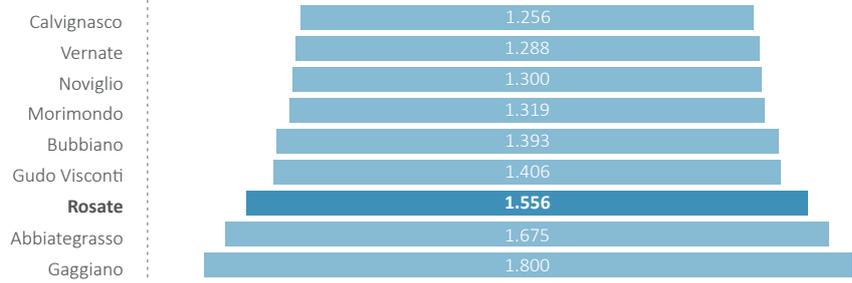


di cui occupate  
**86,1%**

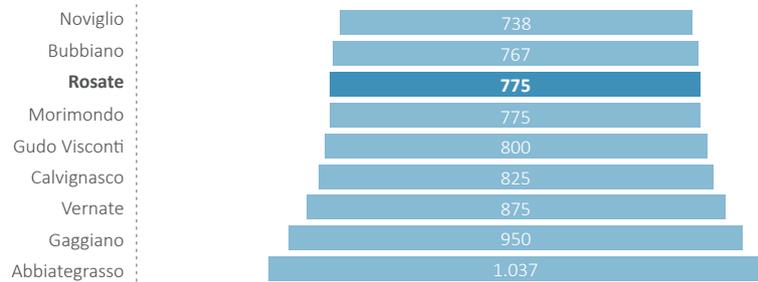
**19** Unità Immobiliari  
di ERP



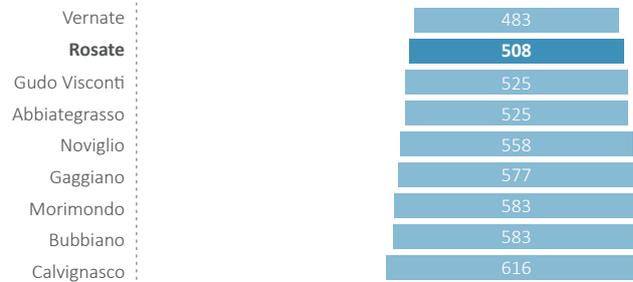
> Compravendite residenziali €/mq - OMI Agenzia delle Entrate I semestre [2023]



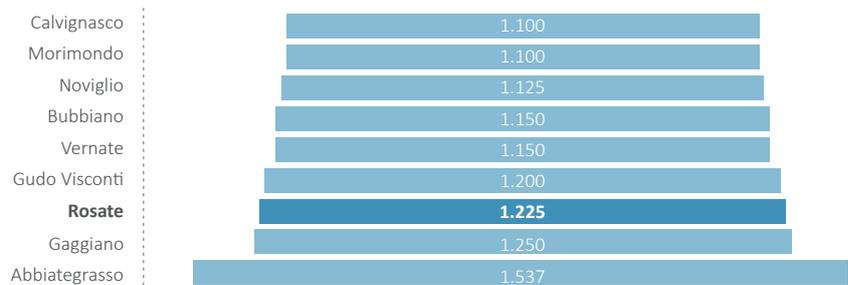
> Compravendite commerciali €/mq - OMI Agenzia delle Entrate I semestre [2023]



> Compravendite produttivo €/mq - OMI Agenzia delle Entrate I semestre [2023]



> Compravendite terziario €/mq - OMI Agenzia delle Entrate I semestre [2023]



# Mobilità e trasporti

## ASSETTO ATTUALE DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Rosate si colloca al centro del settore territoriale delimitato dagli assi di scorrimento radiali rispetto a Milano e diretti verso **Pavia** (l'autostrada A7 Milano-Genova e la parallela SPexSS35 dei Giovi) e verso **Vigevano** e Mortara (la strada statale e provinciale SS494 Vigevanese, con la parallela linea ferroviaria Milano-Mortara), tra loro interconnessi attraverso la A50 Tangenziale Ovest di Milano (in corrispondenza dei Comuni di prima cintura metropolitana) e l'itinerario della SS526 dell'Est Ticino tra Bereguardo e Abbiategrasso (poco distante dalla sponda lombarda del fiume Ticino).

Su Rosate convergono numerose direttrici stradali di rango provinciale, che infittiscono la maglia delle connessioni intercomunali di questo comparto territoriale. In particolare, sono da citare:

- la **SP30 Binasco-Vermezzo**, che aggira a est e a nord il nucleo abitato, collegando il Comune, verso sud, con il casello autostradale (e da qui con la SP40 Binaschina diretta ad est) e, verso nord, con la stazione ferroviaria Albairate-Vermezzo, dove fermano i treni del servizio Suburbano S9 Saronno-Seregno-Milano-Albairate ed i treni Regionali R13 Milano-Mortara;
- la **SP38 Rosate-Gaggiano**, che origina dalla SP30 e, attraverso la Vigevanese, permette il collegamento con la Tangenziale Ovest all'altezza di Corsico, oltre che con la stazione ferroviaria di Gaggiano;
- la **diramazione della SP203 Gaggiano-Binasco**, attestata anch'essa sulla SP30, proveniente da est;
- la **SP163 Rosate-Binasco**, che, verso sud, collega Bubbiano e Casorate Primo, mentre, verso nord, prosegue, attraversando il centro cittadino, con l'itinerario di via dell'Industria-Circonvallazione-Europa-Milano, immettendosi sempre sulla SP30; dalla SP163, all'altezza dell'area industriale, si dirama la via De Gasperi, che lambisce l'area edificata ad ovest, fino a raggiungere, anche in questo caso, la SP30.

Il territorio comunale è servito dalle linee del trasporto pubblico extraurbano gestito da STAV, ossia la Z553 Abbiategrasso-Rosate-Milano Romolo M2/FS (l'unica con corse anche nei giorni festivi), la Z554 Bubbiano-Rosate-Albairate FS-Albairate Paese e la Z555 Abbiategrasso-Casorate/Binasco, che transitano tutte lungo i principali assi stradali cittadini. A queste si aggiungono la linea Z516 Milano-Binasco-Rosate-Besate, gestita da STAR Mobility, e alcune limitate corse della linea 92 Rosate/Vernate-Casorate Primo-Motta Visconti-Bereguardo-Pavia, gestita da Autoguidovie.

## ASSETTO INFRASTRUTTURALE FUTURO

Tra le previsioni viabilistiche di scala locale del PTM è riportata anche la **variante alla SP38 a ovest di Gaggiano** (indicazione del vigente PGT del Comune di Gaggiano, oltre che del previgente PTCP della Provincia di Milano), che potrà portare benefici anche per Rosate, migliorandone i collegamenti con la Vigevanese e con la stazione ferroviaria.

Altre previsioni infrastrutturali interessano il più ampio contesto territoriale circostante, finalizzate a migliorare le connessioni di più lunga percorrenza, con effetti marginali per il sistema della mobilità di Rosate, sebbene con benefici generalizzati per il sistema complessivo, sia sul versante dei collegamenti stradali, che in termini di rafforzamento dell'offerta di trasporto pubblico, in particolare da/verso Milano. Nello specifico sono da citare:

- la cosiddetta **“Viabilità Comparto sud-ovest Milano”**, intervento finalizzato a migliorare le connessioni tra Magenta, Abbiategrasso, la Tangenziale Ovest, da un lato, e Vigevano, dall'altro; si tratta di un'opera suddivisa in tre tratte, ossia la Tratta A – Magenta-Albairate e la Tratta C – Albairate-Ozzero con variante a sud di Abbiategrasso (costituenti il 1° stralcio Magenta-Vigevano, il cui progetto definitivo è stato approvato a maggio 2023, dando avvio alla gara d'appalto per la progettazione esecutiva e realizzazione dei lavori) e la Tratta B – potenziamento della SP114 Baggio-Castelletto (corrispondente al 2° stralcio, per il quale è ancora disponibile solo il progetto preliminare approvato dal CIPE nel 2008);
- **il raddoppio della tratta ferroviaria Albairate/Vermezzo-Vigevano**, con interrimento della stazione di Abbiategrasso, finalizzato a completare il potenziamento linea RFI Milano-Mortara, il cui progetto preliminare è stato approvato solo in linea tecnica con prescrizioni dal CIPE nel 2006, con una successiva proposta di project review sull'interrimento della stazione di Abbiategrasso;
- **l'estensione della metropolitana M4** (ancora in fase di costruzione in territorio di Milano nel tratto San Babila-Lorenteggio) verso ovest, in direzione Buccinasco/Corsico-A50 Tangenziale Ovest/Trezzano sul Naviglio, per la quale è stata predisposta, a settembre 2019, la Fase 1 del progetto di fattibilità tecnico-economica, con individuazione di diverse possibili alternative di tracciato;
- l'ipotesi di **estensione del servizio di trasporto pubblico rapido di massa sull'asta Assago Milanofiori M2-Rozzano-Zibido-Binasco**, per la quale, a fronte di un Accordo tra Città metropolitana e Comune di Milano, dovrà essere predisposto il progetto di fattibilità tecnico-economica per individuarne le possibili alternative di tracciato e di soluzione tecnologica da adottare.

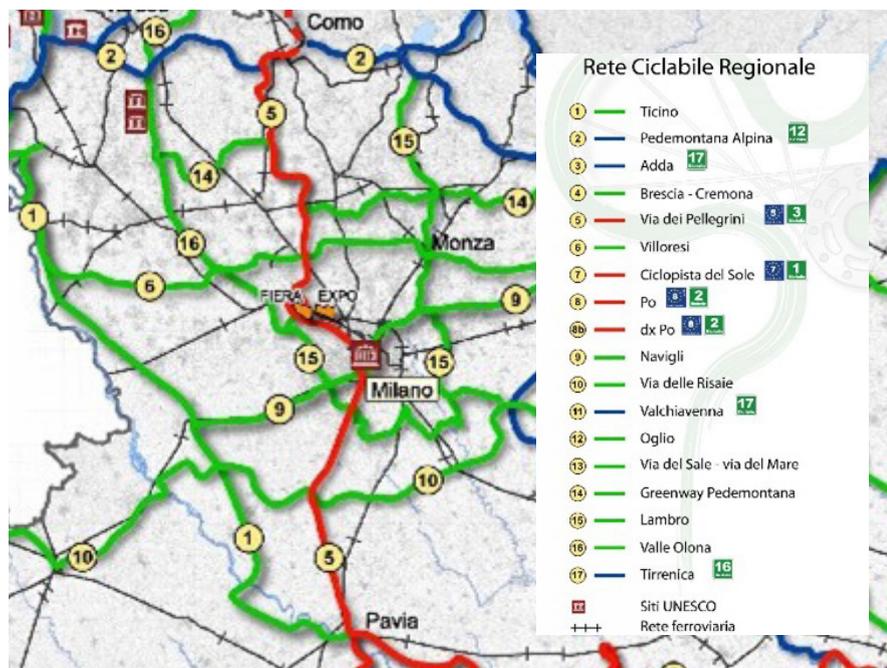
## PRMC – Piano Regionale della Mobilità Ciclistica (DGR n. X/1657/2014)

Ha la finalità di perseguire, attraverso l'individuazione di una **rete ciclabile di scala regionale** (da connettere e integrare con i sistemi ciclabili provinciali e comunali), obiettivi di **intermodalità e di migliore fruizione del territorio lombardo**, garantendo lo sviluppo in sicurezza dell'uso della bicicletta, in ambito urbano ed extraurbano, per gli spostamenti quotidiani e per il tempo libero. Tra le azioni da esso già attuate vi è la ricognizione dei percorsi ciclabili provinciali esistenti o in programma, che ha portato alla definizione dei **PCIR – Percorsi Ciclabili di Interesse Regionale** – , costituiti da tratti non sempre già consolidati e percorribili con un buon grado di sicurezza per il ciclista, per i quali dovranno essere prioritariamente definiti gli interventi di risoluzione delle criticità.

A luglio 2023 è stato avviato il procedimento di aggiornamento del PRMC, in considerazione dell'evoluzione della mobilità ciclistica degli ultimi anni e delle modifiche normative intervenute in materia di infrastrutture ciclabili.

Il territorio di Rosate è direttamente interessato dal **PCIR n. 10 – Via delle Risaie**, che attraversa la bassa Lombardia da ovest a est, passando per territori agricoli in gran parte dedicati alla coltivazione del riso, tutelati, nel territorio della Città metropolitana di Milano, dal Parco Agricolo Sud Milano. Alcuni tratti di questo percorso all'interno dell'abitato di Rosate sono già esistenti lungo le vie cittadine, ma, in buona parte, soprattutto nelle porzioni esterne, che si snodano in corrispondenza della viabilità locale e campestre, necessitano di interventi per garantirne la percorribilità in sicurezza da parte dei ciclisti.

### > PRMC- Percorsi Ciclabili di Interesse Regionale



Esternamente, ad ovest del territorio di Rosate, il PCIR n. 10 si sovrappone per un breve tratto, lungo il Naviglio di Bereguardo, al PCIR n. 1 – Ticino, altro interessante percorso che si sviluppa in direzione nord-sud tra la Svizzera e Pavia.

### “Cambio” – Biciplan della Città metropolitana di Milano (DCM ottobre 2021)

Elabora le linee di indirizzo per lo sviluppo della ciclabilità a livello metropolitano, individuando una **visione complessiva della mobilità ciclabile** e delineando strategie e interventi per promuovere ed incrementare l’uso della bicicletta per gli spostamenti quotidiani e ricreativi/turistici anche di carattere intercomunale.

Le azioni previste riguardano sia l’**infrastruttura materiale** (percorsi, spazi di sosta e servizi) sia l’**infrastruttura immateriale** (politiche di incentivazione e strumenti di governance innovativa). Esso individua una rete di corridoi ciclabili costituita da linee super-ciclabili (circolari, radiali e greenway) che connettono i principali servizi, i luoghi per il tempo libero, le aziende e le stazioni.

La rete “Cambio” è integrata con la rete secondaria dei percorsi ciclabili di collegamento con il territorio attraverso interventi di ciclabilità diffusa.

Rosate, in particolare, risulta interessato dalla **Linea G3 – Greenway delle risaie** e, più esternamente, dalla **Linea G4 – Greenway Ticino**, pressoché corrispondenti rispettivamente al PCIR n. 10 – Via delle Risaie e al PCIR n. 1 – Ticino, indicati nel PRMC.

> Cambio- Rete di corridoi ciclabili della città metropolitana di Milano

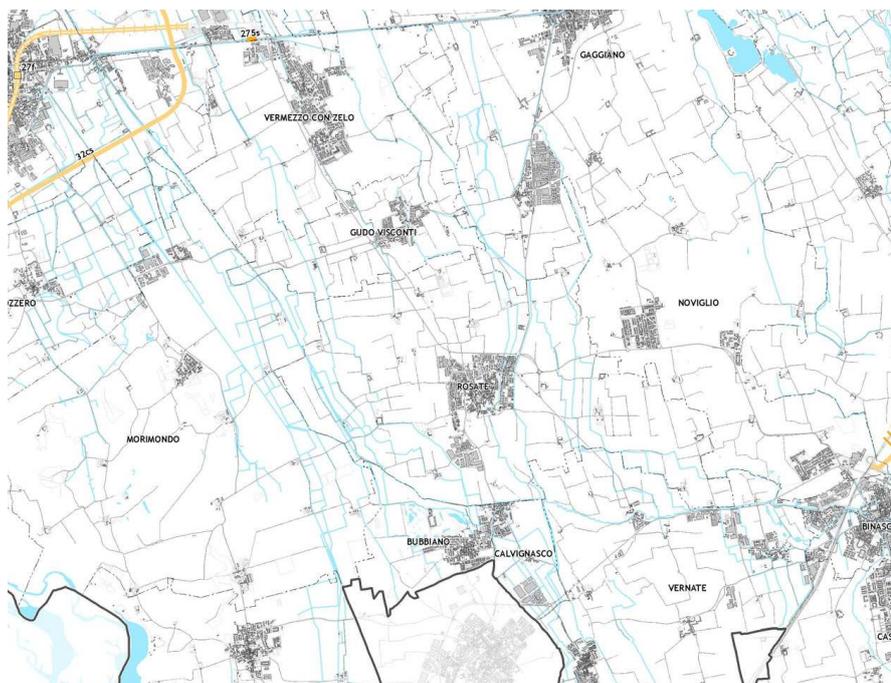


## PTM – Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Milano (DCM n. 16/2021)

Per quanto attiene al sistema infrastrutturale, sul quale si basa il disegno territoriale per l'area metropolitana, il PTM riporta il quadro complessivo degli interventi sovraordinati previsti per potenziare la rete primaria delle infrastrutture di mobilità di rilevanza metropolitana (classificati in base al grado di efficacia localizzativa), delle **principali proposte viabilistiche di scala sovracomunale** presentate dai Comuni (PGT vigenti al gennaio 2020) e della **classificazione dei nodi di stazione/fermata del trasporto pubblico di forza**. Viene, inoltre, affrontato il tema dell'**integrazione e della governance dei trasporti** (la cui più puntuale declinazione è demandata al PUMS), disciplinando la coerenza tra il sistema della mobilità e il territorio, regolando i rapporti tra le reti di trasporto e gli sviluppi insediativi e definendo le modalità per qualificare le trasformazioni anche dal punto di vista dell'accessibilità e dello sviluppo sostenibile del sistema della mobilità, privilegiando la razionalizzazione dei sistemi esistenti, il miglioramento dell'offerta del trasporto pubblico ed il rafforzamento dei nodi di interscambio.

Per quanto riguarda l'ambito entro cui si colloca il Comune di Rosate, il PTM riporta nella cartografia di piano gli interventi di scala ampia ("Viabilità Comparto sud-ovest Milano", raddoppio della ferrovia Albairate/Vermezzo-Vigevano, estensione della metropolitana M4 e del servizio di trasporto pubblico rapido di massa sull'asta Assago Milanofiori M2-Rozzano-Zibido-Binasco), mentre, nella Tabella di cui all'Allegato 3 delle Norme di Attuazione del PTM "Elenco delle proposte viabilistiche presentate dai Comuni (articolo 34)" cita la variante alla SP163 a sud di Rosate e la variante alla SP38 a ovest di Gaggiano.

### > PTM - Tavola 1 "Sistema infrastrutturale"

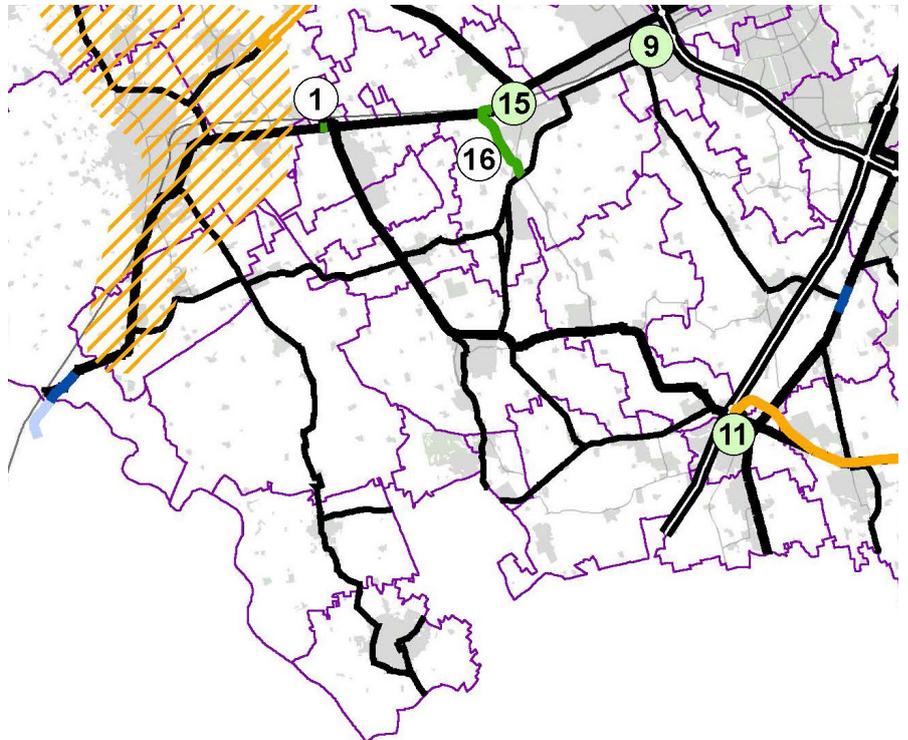


### PUMS – Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile della Città metropolitana di Milano (DCM n. 15/2021)

Affronta il tema della mobilità e dei trasporti con un nuovo approccio, che mette al centro le **politiche di gestione della domanda**, volte a contenere gli impatti sull'ambiente, con una visione sostenibile, integrata ed inter/multisetoriale. La sua predisposizione è obbligatoria per le Città metropolitane, anche al fine di accedere ai finanziamenti statali di infrastrutture per nuovi interventi per il trasporto rapido di massa. Il sistema di obiettivi/strategie/azioni in esso definite (da mettere in atto nelle varie fasi temporali di validità) è articolato rispetto a temi che rispecchiano l'organizzazione delle funzioni amministrative e la struttura operativa dell'Ente. Il concretizzarsi delle azioni in un "progetto di Piano" si esplicita attraverso diversi strumenti, quali schemi cartografici di assetto degli Scenari di Piano, indicazioni sui temi di gestione della mobilità e direttive tecniche da attuare in modo omogeneo sul territorio, a prescindere dal soggetto attuatore.

Oltre ad azioni di carattere generale e trasversale volte allo sviluppo di una gestione più sostenibile della mobilità (trasporto pubblico, ciclabilità, intermodalità, sistemi di sharing, veicoli ad alimentazioni alternative, politiche di mobility management), il PUMS ribadisce le progettualità di scala ampia e di più lungo orizzonte temporale di attuazione già indicate nel PTM, indicando ulteriormente, per il comparto territoriale entro cui si colloca il Comune di Rosate, la **variante di Gaggiano alla SP38**, quale intervento con attuazione entro i 5 anni, con progetto di fattibilità tecnico-economica da predisporre.

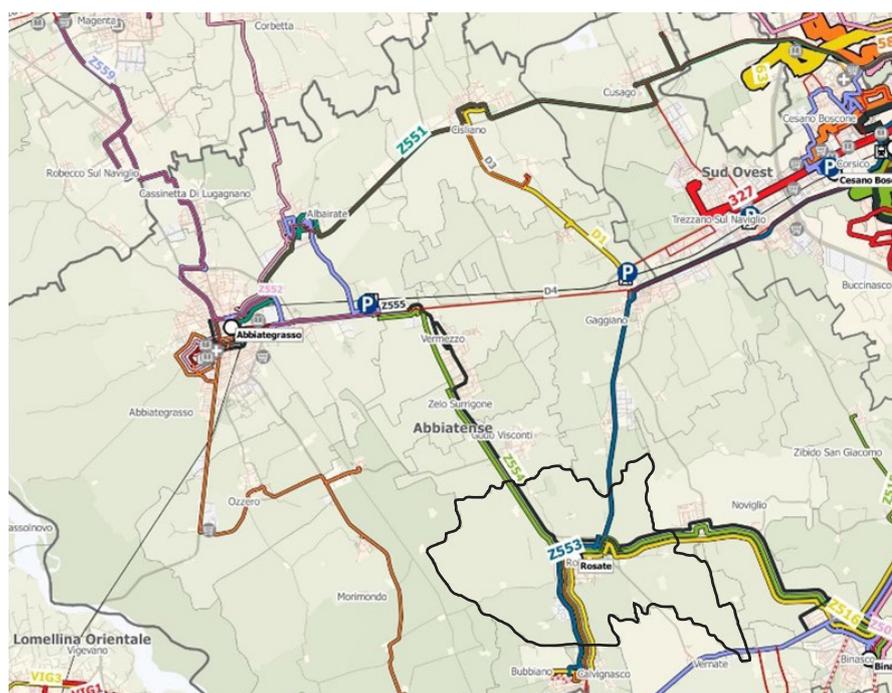
> PUMS- Schema di riassetto della rete stradale di scala metropolitana

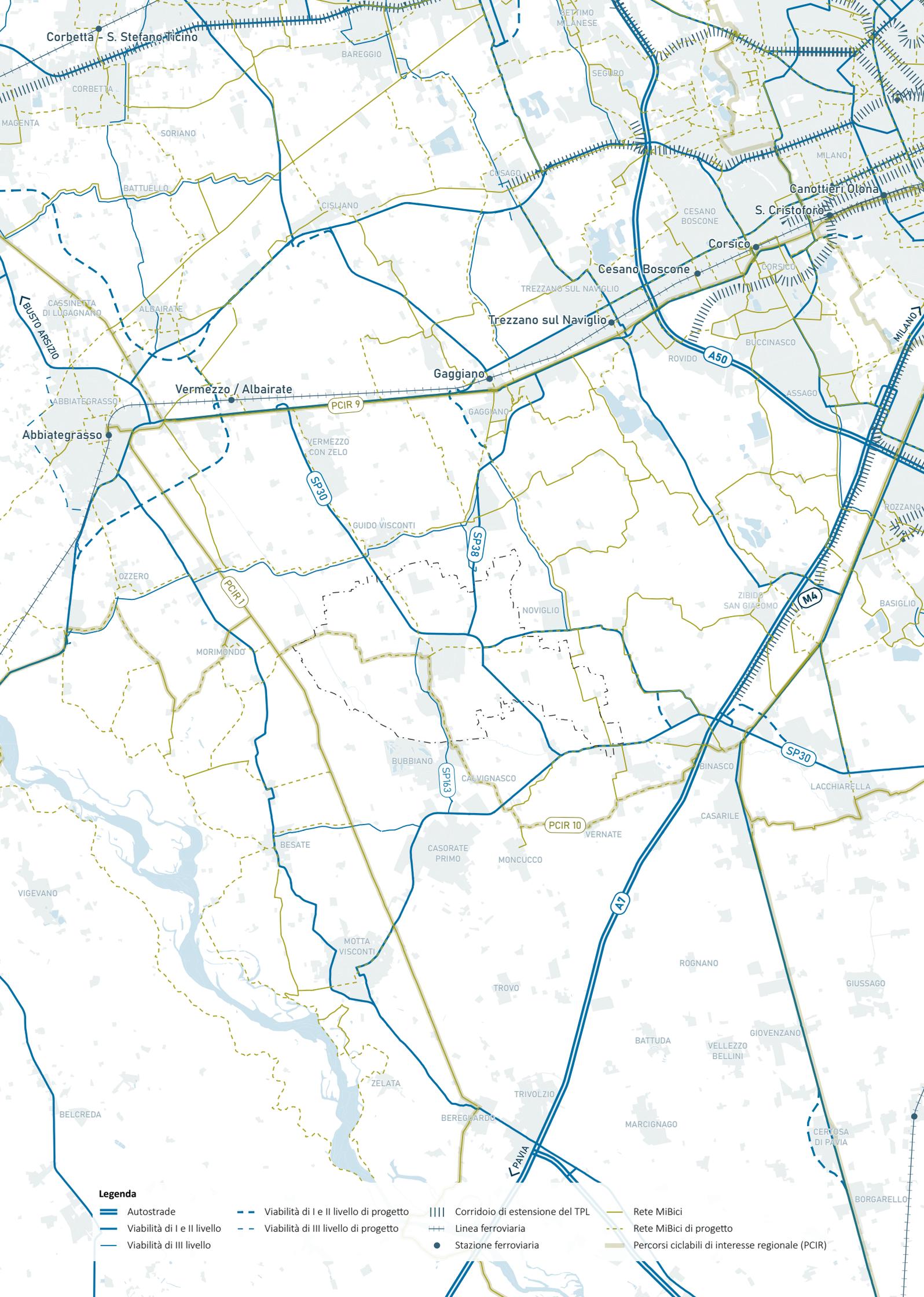


## Programma dei Servizi di Bacino del TPL (approvazione il 10.01.2019) e Sistema Tariffario Integrato STIBM (approvazione il 10.04.2019)

L'Agenzia per il TPL del Bacino di Milano, Monza Brianza, Lodi e Pavia ha predisposto il Programma dei Servizi di Bacino, con il quale prevede la riorganizzazione complessiva della rete delle autolinee, secondo principi di gerarchizzazione, integrazione, sostenibilità economica, competitività e rispondenza alle effettive esigenze della domanda. Ad aprile 2022 il CdA dell'Agenzia ha dato il via libera alla pubblicazione dell'Avviso di preinformativa relativo ai bandi di gara per l'affidamento dei nuovi Contratti di Servizio, ad oggi ancora in vigore nella versione antecedente alla stesura del Programma di Bacino stesso. Il nuovo assetto dei servizi per l'**Ambito di progetto D3 – Abbiatense**, nel quale rientra il Comune di Rosate, prevede una rete costituita da linee di forza che si sviluppano lungo gli assi viabilistici principali coprendo le direttrici non garantite dai collegamenti ferroviari (eliminando le sovrapposizioni con questi), che consenta il raggiungimento dei poli di interesse da tutti i comuni dell'area attraverso l'interscambio in Rosate, Abbiategrasso o Corsico, con orari cadenzati che migliorino l'integrazione e l'interscambio gomma-gomma e gomma-ferro. La connessione tra l'ambito Abbiatense e Binaschino, in particolare, verrà garantita da **collegamenti tangenziali di carattere secondario o attraverso l'interscambio delle linee principali in Rosate**. L'Agenzia ha predisposto anche il Regolamento Tariffario STIBM del Bacino del TPL, che prevede un criterio di tariffazione del servizio pubblico fondato su principi di equità, univocità e integrazione, indipendentemente dal gestore, dal mezzo utilizzato e dalla classificazione del servizio stesso, ma funzione solo del numero di corone concentriche rispetto a Milano attraversate nello spostamento. Dal 15.07.2019 esso è entrato in funzione, in fase transitoria, per una porzione del territorio di riferimento del Bacino, entro il quale ricade anche il Comune di Rosate che afferisce, in particolare, alla **zona tariffaria Mi6**.

### > Schema del Trasporto Pubblico Locale





**Legenda**

- Autostrade
- Viabilità di I e II livello
- Viabilità di III livello
- Viabilità di I e II livello di progetto
- Viabilità di III livello di progetto
- Corridoio di estensione del TPL
- Linea ferroviaria
- Stazione ferroviaria
- Rete MiBici
- Rete MiBici di progetto
- Percorsi ciclabili di interesse regionale (PCIR)

# Ambiente

Situato in Città Metropolitana di Milano a sud-ovest del capoluogo lombardo, il territorio del Comune di Rosate è collocato nella zona ormai convenzionalmente identificata con la denominazione “**Abbiatense-Binaschino**” costituita dai 21 comuni: Abbiategrasso, Albairate, Besate, Binasco, Bubbiano, Calvignasco, Casarile, Cassinetta di Lugagnano, Cisliano, Cusago, Gaggiano, Gudo Visconti, Morimondo, Motta Visconti, Noviglio, Ozero, Rosate, Vermezzo, Vernate, Zelo Surrigone, Zibido San Giacomo.

Il territorio di Rosate è localizzato approssimativamente al centro di tale ambito intercomunale ed è caratterizzato dall’ampiezza e l’integrità del suo vasto territorio agricolo. Le aree agricole sono totalmente comprese all’interno del Parco Agricolo Sud Milano. Il perimetro del Parco circonda il tessuto urbanizzato esistente, ed è caratterizzato da un’**elevata presenza di cascine**, alcune delle quali di interesse storico/paesistico.

Oltre alla presenza del Parco Agricolo Sud, gli elementi di maggior rilievo sono rappresentati dai numerosi reticoli idrografici minori. Tra essi di evidenziano in particolare le rogge Gambarina, Bergonza, Mischia e il Ticinello.

Dal punto di vista della mobilità, il sistema infrastrutturale che serve l’area dell’“Abbiatense-Binaschino” è essenzialmente basato sui due percorsi autostradali della **Tangenziale Ovest di Milano (A 50)** e l’**autostrada Milano - Genova (A7)**. L’area è inoltre servita dalla **linea ferroviaria Milano - Abbiategrasso - Vigevano - Mortara**, con stazioni a Gaggiano, Albairate/Vermezzo, Abbiategrasso.

Scendendo di scala, il Comune di Rosate è servito prevalentemente da quattro strade di livello provinciale: in direzione nord-ovest sud-est, la S.P. 30 “Binasco-Vermezzo”, che collega Rosate con Gudo Visconti, Zelo Surrigone e Vermezzo. Verso nord, la S.P. 38 Rosate-Gaggiano. Verso est la S.P. 203 “Gaggiano-Binasco”, dove è possibile immettersi nel sistema autostradale. Ed infine, verso sud la S.P. 163 “Rosate-Binasco”.

## VINCOLI AMBIENTALI SOVRAORDINATI

### Parco Agricolo Sud Milano

Il Parco Agricolo Sud Milano, istituito con L.R.23 aprile 1990 n°24 e la cui gestione è affidata alla Città Metropolitana di Milano; classificato come “parco regionale agricolo e di cintura metropolitana” si pone l’obiettivo di salvaguardare le attività agricole, le colture e i boschi, tutelare i luoghi naturali, valorizzare il patrimonio storico-architettonico, recuperare le aree degradate, informare e guidare gli utenti a un uso rispettoso delle risorse ambientali.

Il PTC del Parco è articolato su un doppio sistema di lettura: la maglia dei “territori” che individuano i rapporti tra gli spazi agrari e le strutture urbane esterne al parco, e gli “ambiti” che caratterizzano le diverse tutele cui è sottoposto l’intero sistema paesistico del Parco. I tre “territori” sono:



**1.719 ha**  
compresi nel  
Parco Agricolo Sud

- territori agricoli di cintura metropolitana (art. 25);
- territori agricoli di cintura urbana, ambito dei Piani di cintura urbana (art. 26);
- territori di collegamento fra città e campagna (art. 27).

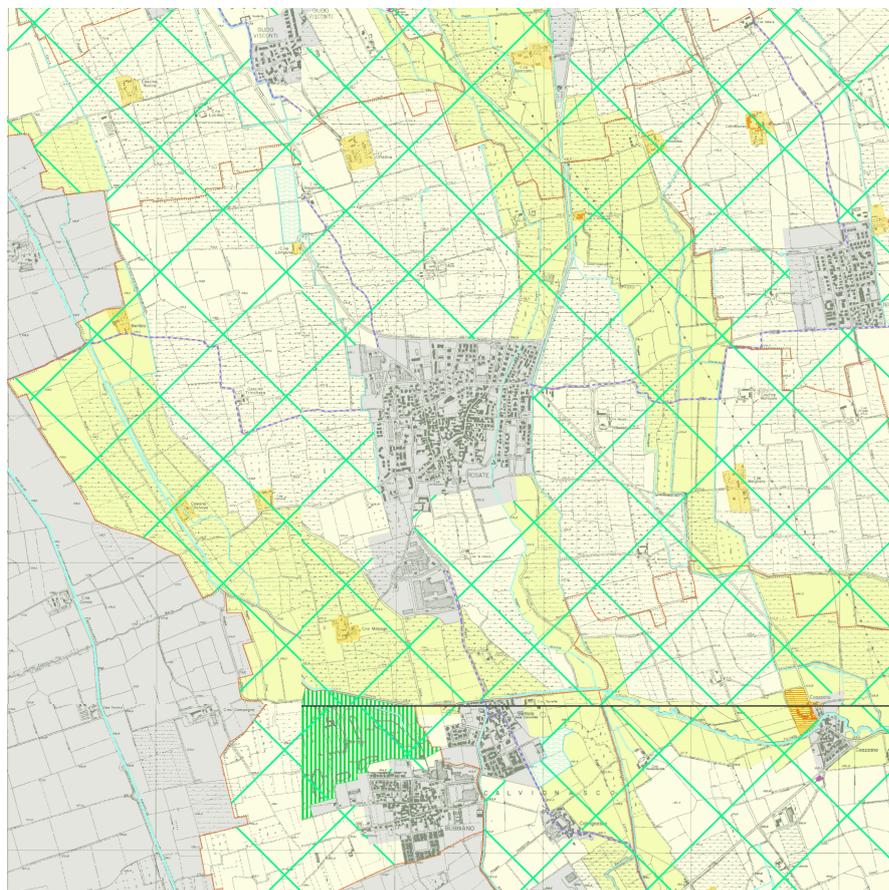
La distinzione suddetta da un lato evidenzia le qualità dei territori agricoli e ne governa di conseguenza le normative, dall'altro lato qualifica i territori del Parco in relazione ai loro rapporti con le strutture urbane che, per la legge istitutiva, sono interamente esterne al perimetro del Parco.

Le tutele naturalistiche, storiche e paesistiche sono trasversali rispetto alla ripartizione in Territori e coprono l'intero territorio del parco.

Particolare attenzione è dedicata al **sistema delle acque**; sono interamente sottoposti a tutela in quanto parte integrante della struttura morfologica, del tessuto storico e paesistico e della infrastrutturazione agraria del territorio del parco il sistema dei navigli, dei loro derivatori e delle rogge provenienti dai fontanili.

**Il territorio comunale di Rosate è interamente inserito all'interno del Parco Agricolo Sud Milano**, e fa parte dei "Territori agricoli di cintura metropolitana" (art. 25), i quali per la loro collocazione, compattezza e continuità e per l'alto livello di produttività, sono destinati all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco. Si danno inoltre indicazioni riguardo la pianificazione generale locale e di settore, l'attività agricola e gli interventi edilizi e la fruizione.

> PTC del Parco Agricolo Sud di Milano (stralcio)



## Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 – “Testo unico dei beni culturali e del paesaggio”

Il Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 – “Testo unico dei beni culturali e del paesaggio” definisce le norme per la conservazione, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio culturale, costituito da:

- i beni culturali, rappresentati dalle cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico e le altre cose individuate dalla legge o in base alla legge quali testimonianze aventi valore di civiltà. I beni culturali (cosiddetti “vincoli monumentali”) sono, definiti agli artt. 10, 11 e 12 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1089/39 sulle Cose d’interesse artistico o storico);
- i beni paesaggistici, ossia gli immobili e le aree costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio. In questa tipologia di beni sono ricompresi i “beni ed aree di notevole interesse pubblico” (cosiddetti “vincoli storico-architettonici” e “vincoli ambientali e paesistici”) definiti all’art. 136 del DLgs n. 42/2004 (già L. 1497/39 sulle Bellezze naturali) e le fasce ed aree di territorio di interesse paesaggistico definite per categorie geografiche a contenuto prevalentemente naturalistico indicate all’art. 142 del DLgs n. 42/2004 (già L. 431/85 “Galasso”).

## PTM - PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO

Approvato con Deliberazione di Consiglio Metropolitan n. 16 dell’11 maggio 2021.

Il PTM è stato elaborato dalla Città metropolitana in attuazione delle Linee guida dettate dal Consiglio metropolitano e degli ambiti prioritari di intervento definiti nell’Intesa tra Regione Lombardia e Città metropolitana di Milano. Le novità introdotte dalle normative europee, nazionali e regionali hanno portato nel PTM a una diversa impostazione e articolazione delle tematiche del PTCP vigente e soprattutto alla definizione di contenuti nuovi e approcci innovativi nelle modalità di attuazione e gestione del piano.

Uno degli obiettivi è quello di tutelare e diversificare la produzione agricola. Creare le condizioni per mantenere la funzionalità delle aziende agricole insediate sul territorio, anche come argine all’ulteriore espansione urbana e presidio per l’equilibrio tra aspetti ambientali e insediativi. In linea con le politiche agricole europee favorire la multifunzionalità agricola e l’ampliamento dei servizi ecosistemici che possono essere forniti dalle aziende agricole, per il paesaggio, per la resilienza ai cambiamenti climatici, per l’incremento della biodiversità, per la tutela della qualità delle acque, per la manutenzione di percorsi ciclabili e per la fruizione pubblica del territorio agricolo.

Le Tavole 3 del **PTM di Città Metropolitana di Milano** definiscono la struttura paesistica del territorio metropolitano mediante le unità tipologiche di paesaggio, che evidenziano le strutture paesistiche caratterizzanti il territorio (quali gli aspetti geomorfologici, geobotanici, faunistici, idrologici e del sistema agrario, modalità di distribuzione, forma e dimensione dei diversi elementi del paesaggio) e forniscono gli elementi per la conoscenza e l’interpretazione del paesaggio, indispensabili per mettere in luce limiti e potenzialità del territorio stesso, evidenziare le specifiche

esigenze di tutela e determinare il livello di compatibilità delle trasformazioni.

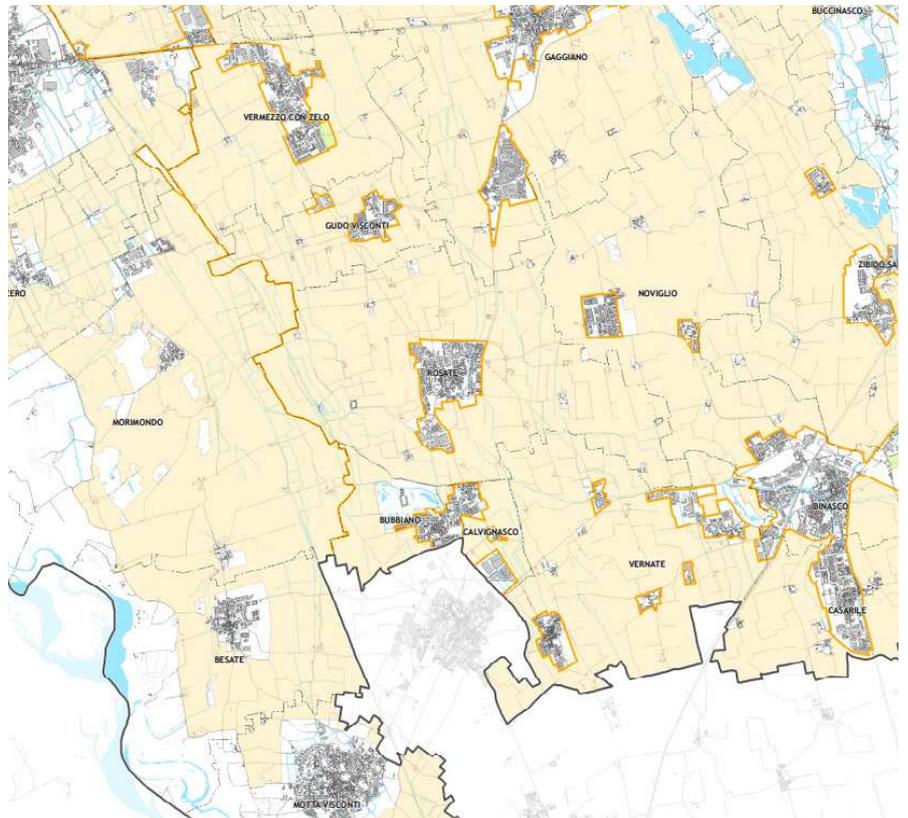
Il Comune di Rosate si colloca nell'**unità tipologica paesaggistica tra la bassa e la media pianura irrigua**, più specificatamente nella porzione occidentale a vocazione risicola. La coltivazione risicola ha reso il paesaggio scarsamente equipaggiato dal punto di vista arboreo e comunque poco significativo dal punto di vista naturalistico. Qui il paesaggio risulta meglio conservato nelle aree più vicine alla città.

Il PTM individua all'interno del comune anche beni di interesse storico di carattere religioso, presenti soprattutto all'interno dei nuclei di antica formazione di. Tra questi, quelli di maggiore rilievo sono:

- Cappella di San Rocco;
- Chiesa di S. Giuseppe;
- Chiesa di S. Stefano;
- Palazzo Cattaneo;
- Castello Visconteo.

La tavola 6 del PTM indica gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico; come è possibile vedere dall'immagine, le aree agricole del comune di Rosate sono tutte indicate come "**ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nei Parchi Regionali**".

#### > PTM- Tavola 6 | Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico



## DATI AMBIENTALI

Nonostante il processo di dismissione industriale e al miglioramento delle tecnologie di abbattimento delle emissioni, come dimostrano i dati delle centraline di rilevamento della Qualità dell'Aria di ARPA Lombardia presenti nel comune di Motta Visconti (stazione di rilevamento più prossima a Rosate), le mappe relative alla distribuzione delle emissioni, elaborate da INEMAR relative all'anno 2019, mostrano, per il Comune di Rosate, una situazione di **bassa criticità** per quanto riguarda i Gas Serra, COV, NOx e PM10, per i quali si registrano emissioni contenute. Con il supporto dei dati forniti dalla Banca dati INEMAR per l'anno 2019, si evidenzia come i maggiori responsabili delle emissioni di gas serra a Verderio, sia, in primo luogo, l'agricoltura (53,8%), in misura minore l'uso di solventi (16,8%) e in percentuali minori il trasporto su strada (10,7%).

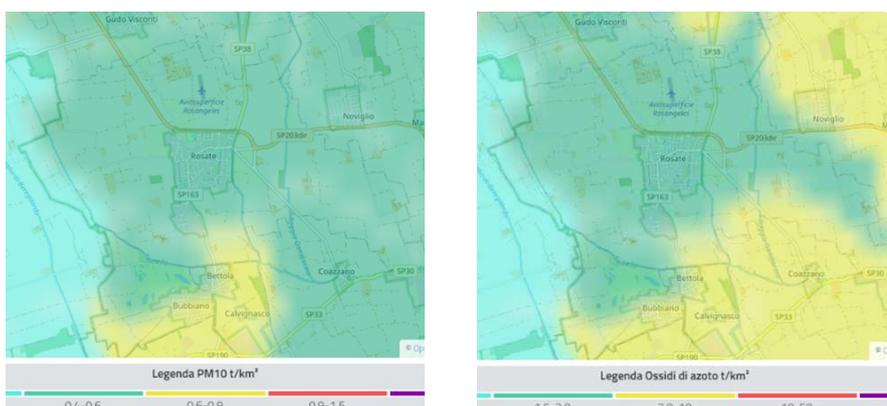
Il trasporto su strada riveste la maggiore importanza anche per le emissioni di CO<sub>2</sub>eq, parametro con cui si misura il contributo all'effetto serra e, quindi, ai potenziali cambiamenti climatici. Appare, pertanto fondamentale, intervenire con maggiore intensità sul settore del traffico veicolare, al fine di ridurre le emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti, agendo in primo luogo sui diversi vettori energetici impiegati.

Per il **monitoraggio dei consumi energetici**, Il Comune di Rosate ha aderito al Patto dei Sindaci il 26 novembre 2009, impegnandosi nell'**obiettivo di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> del 20% entro il 2020**. Con il proprio Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile il Comune di Rosate ha fatto l'inventario delle emissioni ed ha individuato le azioni da compiere nella città per migliorare l'efficienza energetica e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, distinguendo fra diversi settori di intervento. Il consumo energetico e le emissioni di CO<sub>2</sub> a livello locale dipendono da molti fattori: struttura economica (determinata da industria/servizi e tipo di attività), livello di attività economica, popolazione, densità, caratteristiche del patrimonio edilizio, utilizzo e livello di sviluppo dei vari mezzi di trasporto, atteggiamento dei cittadini, clima.

Come dimostrano i grafici, il settore più energivoro è rappresentato dal comparto residenziale seguito da quello dell'industria; fra le azioni chiave messe in campo dal Comune di Rosate per la riduzione del 20% del consumo energetico si sottolinea:

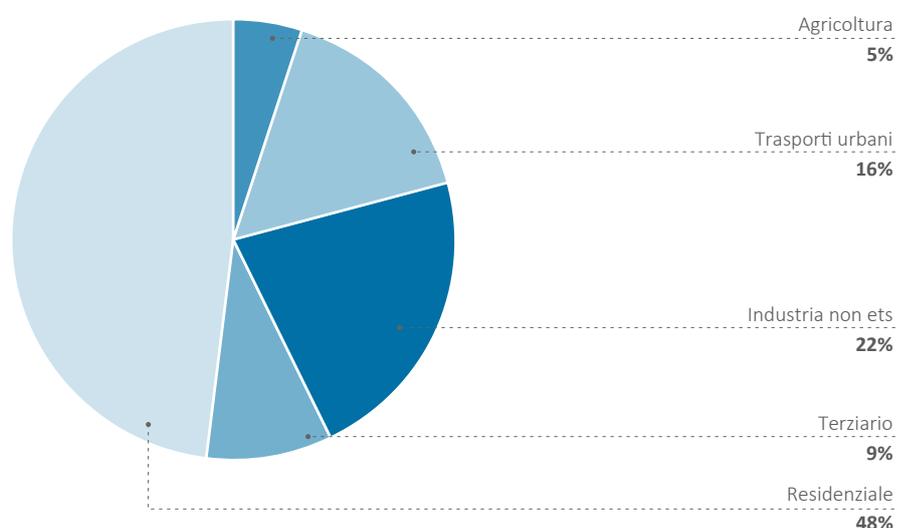
- Miglioramento dell'efficienza della climatizzazione degli edifici comunali;

### > Emissioni annuali 2019 di PM10 (Inventario Regionale di Emissioni in Atmosfera)



- Adozione di tutti i provvedimenti utili alla riduzione dei consumi idrici da parte dell'amministrazione comunale;
- Riqualificazione della rete di illuminazione pubblica;
- Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- Promozione e incentivazione per la realizzazione di tetti verdi o con pannelli fotovoltaici;
- Incentivarne l'uso della bicicletta;
- Ammodernamento dei mezzi del trasporto pubblico;
- Sensibilizzazione ed educazione dei bambini e degli studenti delle scuole.

#### > Domanda di energia per settore



### Acqua

La rete delle acque superficiali è rappresentata da un fitto sistema di corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale di Rosate con decorso prevalente Nord-Sud. Si evidenziano, in particolare, il **Ticinello Occidentale e la roggia Gambarina**, nonché altre piccole rogge minori come la Bergonza, la Gambarinetta e la Mischia, che delimitano con andamento Nord-Sud il nucleo edificato, più alcuni canali artificiali di modesta portata utilizzati prevalentemente per le pratiche irrigue stagionali.

### Rifiuti

Consultando i dati di Arpa Lombardia, La produzione totale di rifiuti urbani nel comune di Rosate nell'anno 2020 è di 2.758.847 kg, pari ad una **produzione annua pro capite di 477,4 kg/ab\*anno**. Nel 2019 la produzione complessiva era pari a 2.769.672 kg, per una raccolta procapite pari a 476,1 kg/ab\*anno.

Invece, **augmenta la percentuale di rifiuti differenziati**, che per il 2020 ammonta al 72,8% del totale dei rifiuti urbani prodotti, questo valore risulta superiore del 4,1% all'anno precedente (69,9%). La differenziazione dei rifiuti è un'azione che si muove nella direzione della sostenibilità ambientale in quanto riduce il conferimento in discarica, allunga il ciclo di vita dei prodotti e riduce l'utilizzo di materie prime.

La composizione merceologica dei rifiuti raccolti a Rosate in maniera differenziata presenta come frazione principale l'umido, insieme al verde, seguiti da vetro e carta.

> Quantitativi dei rifiuti urbani – Arpa Lombardia 2020

	2020			2019		
	kg	kg/ab*anno	%	kg	kg/ab*anno	%
<b>Produzione totale di rifiuti urbani</b>	<b>2.758.847</b>	<b>477,4</b>		<b>2.769.672</b>	<b>476,1</b>	
<b>Rifiuti indifferenziati</b>	<b>751.380</b>	<b>130</b>	<b>27,2%</b>	<b>830.310</b>	<b>142,7</b>	<b>30%</b>
Rifiuti urbani non differenziati (fraz. residuale)	751.380	130	27,2%	930.310	142,7	30%
Ingombanti a smaltimento (+ giacenze)	-	-	-	-	-	-
Spazzamento strade a smaltimento (+ giacenze)	-	-	-	-	-	-
<b>Raccolta differenziata totale</b>	<b>2.007.467</b>	<b>347,4</b>	<b>72,8%</b>	<b>1.936.822</b>	<b>333</b>	<b>69,9%</b>
Raccolte differenziate	1.739.122	300,9	63%	1.676.007	288,1	60,5%
Ingombranti a recupero	135.340	23,4	4,9%	127.880	22	4,6%
Spazzamento strade a recupero	46.320	8	1,7%	45.680	7,9	1,6%
Inerti a recupero	86.685	15	3,1%	87.255	15	3,2%
Stima compostaggio domestico	-	-	-	-	-	-
RSA	-	-	-	-	-	-

**PRODUZIONE PROCAPITE (KG/AB\*ANNO): 477,4 (+0,3%)**

	kg	kg/ab*anno
Prod. tot. 2020 metodo precedente	2.673.317	462,6

**RACCOLTA DIFFERENZIATA (%): 72,8% (+ 4,1%)**

	kg	%
Racc. diff. 2020 metodo precedente	1.740.277	66,6%

## AGRICOLTURA

La componente più strettamente agricola occupa **l'85% della superficie comunale**, e si compone prevalentemente di risaie e seminativi semplici.

Nel territorio comunale, le aree agricole che circondano l'abitato di Rosate risultano composte da ampi appezzamenti con una buona componente vegetale, come grandi alberi e filari che caratterizzano il territorio.

Il reticolo irriguo, molto capillare, risulta ricco di fasce arboree soprattutto lungo le principali vie irrigue, come la Roggia Ticinello, la quale delimita il territorio comunale verso sud.

L'intera area agricola fa parte del Parco Sud Milano, che ha contribuito a preservare questo territorio da interventi di espansione del tessuto urbanizzato. L'uso del suolo che contraddistingue il paesaggio del Sud Milano ha il carattere prettamente agricolo.

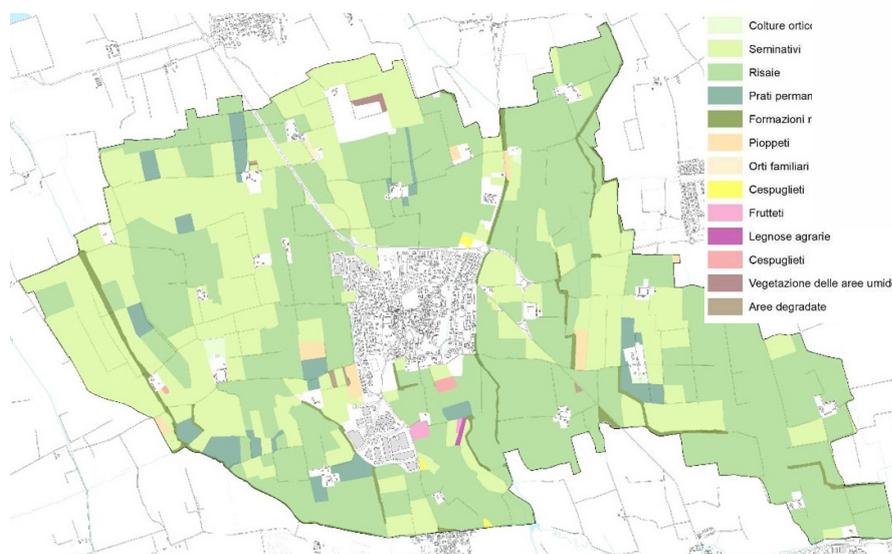
Le colture maggiormente praticate sono quelle cerealicole, tra le quali spicca il mais, e la coltura del riso, la quale caratterizza il paesaggio, in cui l'acqua è uno dei principali elementi naturali.

Accanto alle specie vegetali agricole troviamo anche un vasto panorama di specie naturali, che con il tempo hanno subito trasformazioni dovute alla ricerca del maggiore sfruttamento dei suoli da parte delle attività agricole.



**89,9%**  
Aree Agricole  
Strategiche

## &gt; Uso del suolo extraurbano (elaborazione su dati DUSAF 7.0)

**RETE ECOLOGICA REGIONALE E METROPOLITANA**

La rete ecologica può essere definita come un'infrastruttura naturale e ambientale al fine di **connettere ambiti territoriali dotati di una maggior presenza di naturalità**, ove migliore è stato ed è il grado di integrazione delle comunità locali con i processi naturali. La **RER (Rete Ecologica Regionale)**, in particolare, è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del PTR e strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

Essa si pone la finalità di **tutelare/salvaguardare le rilevanze esistenti** (per quanto riguarda biodiversità e funzionalità ecosistemiche, ancora presenti sul territorio lombardo), **valorizzarle/consolidarle** (aumentandone la capacità di servizio ecosistemico al territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello della risorsa) e **ricostruire/incrementare il patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente** (con nuovi interventi di rinaturalizzazione polivalente in grado di aumentarne le capacità di servizio per uno sviluppo sostenibile).

Le strutture fondanti che compongono la RER sono il sistema delle aree protette regionali e nazionali, i siti Rete Natura 2000 ed altri elementi areali e corridoi ecologici, lungo i quali gli individui di numerose specie possono spostarsi per garantire i flussi genici.

Tali entità, in relazione alla loro importanza ecosistemica, ambientale e paesaggistica, sono distinte in elementi primari (aree di primo livello, gangli primari, corridoi primari e varchi) e secondari (con funzione di completamento del disegno di rete e di raccordo e connessione ecologica tra gli elementi primari), con diverso ruolo previsto rispetto alla pianificazione territoriale.

Questi stessi elementi possono essere ritrovati anche all'interno della **REM (Rete Ecologica Metropolitana)**, ossia un sistema composto da ambiti territoriali

sufficientemente vasti e compatti che presentano ricchezza di elementi naturali (gangli, primari e secondari), connessi tra loro mediante fasce territoriali dotate un buon equipaggiamento vegetazionale (corridoi ecologici, primari e secondari, classificati diversamente in funzione della loro estensione e del valore naturalistico delle aree per cui rappresentano elementi di collegamento ecologico).

Allo stesso modo, anche la REM si pone come obiettivo la **progettazione di un sistema interconnesso di aree naturali in grado di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità, consentendo di potenziare scambi ecologici tra le varie aree naturali** o para naturali ed impedendo che si trasformino in “isole” prive di ricambi genetici.

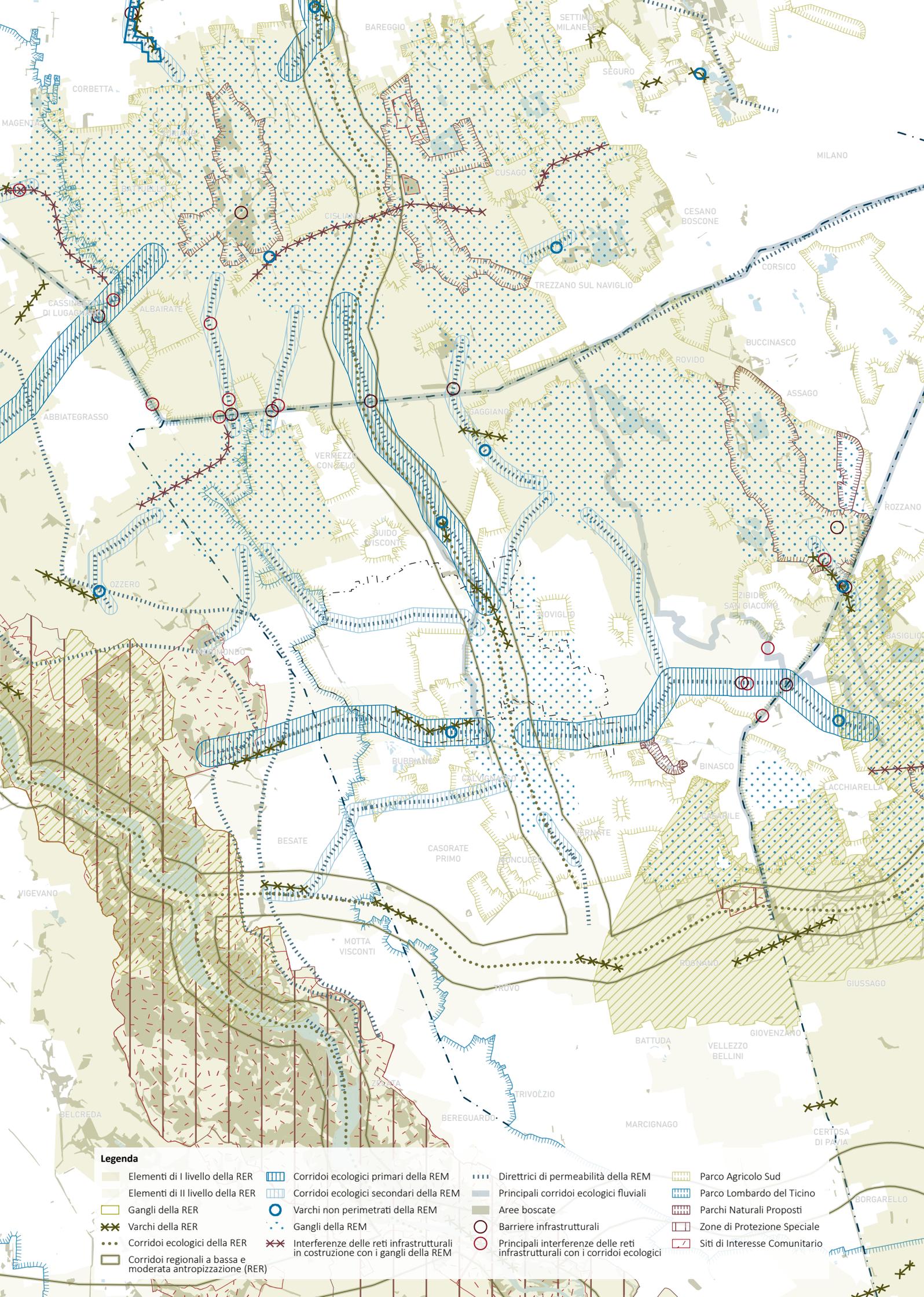
Il Comune di Rosate ricade all'interno del settore numero 54 denominato “Naviglio Pavese”, area della pianura fra le città di Milano e Pavia, sfiorata a Sud Ovest dalla Valle del Ticino in corrispondenza di Motta Visconti e a Est dal Lambro Meridionale.

In questa zona i terreni sono in buona parte pleistocenici, comprendendo il piano fondamentale della pianura. Le aree coltivate sono in gran parte irrigue e solcate da un fitto reticolo di canali, la cui acqua proviene per la maggior parte dal Ticino attraverso opere di derivazione situate molto più a monte; in minima parte l'acqua prende origine da fontanili della fascia posta più a settentrione.

Tuttavia, l'area intercetta anche acque interessate da scarichi urbani, agricoli e industriali del territorio collocato fra Pavia e Milano, con locali problemi di qualità. Le coltivazioni prevalenti sono a mais, riso, pioppeti. L'area è intersecata dal percorso dell'Autostrada A7 Milano-Genova, a basso tasso di permeabilità biologica, e da un reticolo di strade asfaltate relativamente permeabili. Lo sprawl sta interessando in misura crescente il territorio considerato, soprattutto nelle porzioni più settentrionali e questo rischia di bloccare gran parte delle linee di connettività ecologiche.

La ricognizione degli elementi delle reti ecologiche regionale e metropolitana, restituisce, a Rosate, la presenza di:

- Elementi di secondo livello- RER
- Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione- RER
- Varchi- RER
- Gangli secondari - REM
- Corridoi ecologici primari e secondari- REM
- Corridoi ecologici fluviali - REM



**Legenda**

- |   |  |  |                               |
|---|--|--|-------------------------------|
| Elementi di I livello della RER                             | Corridoi ecologici primari della REM   | Direttrici di permeabilità della REM   | Parco Agricolo Sud            |
| Elementi di II livello della RER                            | Corridoi ecologici secondari della REM   | Principali corridoi ecologici fluviali                                       | Parco Lombardo del Ticino     |
| Gangli della RER  | Varchi non perimetrati della REM   | Aree boscate   | Parchi Naturali Proposti      |
| Varchi della RER  | Gangli della REM   | Barriere infrastrutturali  | Zone di Protezione Speciale   |
| Corridoi ecologici della RER                                | Interferenze delle reti infrastrutturali in costruzione con i gangli della REM | Principali interferenze delle reti infrastrutturali con i corridoi ecologici | Siti di Interesse Comunitario |
| Corridoi regionali a bassa e moderata antropizzazione (RER) |  |  |                               |

# Paesaggio

Il paesaggio di Rosate si contraddistingue per l'ampia estensione degli spazi agricoli, che ricoprono la maggior parte del territorio comunale. Al centro di quest'ultimo si colloca il tessuto consolidato, sviluppatosi lungo i principali assi storici di via Roma e viale della Rimembranza. Attorno al nucleo storico si è poi tipicamente sviluppato il tessuto di formazione più recente, andando a formare una corona ben riconoscibile. Numerose cascine costellano il territorio agricolo, immerse in un'orditura anch'essa ancora piuttosto riconoscibile.

A Rosate si incontrano paesaggi differenti. La separazione fra spazi costruiti e spazi aperti è ben marcata, sia rispetto ai luoghi del lavoro e della produzione, sia rispetto ai luoghi dell'abitare. I fenomeni di degrado sono limitati, riconducibili prevalentemente a processi di infrastrutturazione (elettrodotti), a trasformazioni legate alla produzione agricola e zootecnica (allevamenti estensivi) e ad alcuni edifici dismessi nel tessuto urbano.

Sul territorio non sono presenti infrastrutture di trasporto particolarmente impattanti. Gli spazi per la mobilità veicolare rivestono un ruolo prevalentemente di distribuzione locale. Gli assi maggiori attraversano il territorio agricolo in connessione con i centri urbani più prossimi.

## SPAZI COSTRUITI

### Centro storico

Il centro storico di Rosate è caratterizzato da una **generale buona conservazione**, ed è infatti possibile ritrovare in esso elementi costruttivi tradizionali, quali i tipici edifici a cortina, che affacciandosi direttamente sulla strada definiscono lo spazio pubblico, piuttosto che alcuni edifici a corte. A versare in stato di buona conservazione è anche l'impianto urbano, che presenta poche alterazioni. **Il centro storico è connotato da una qualità urbana estesa**, riscontrabile nello stato di conservazione degli edifici pubblici, nei materiali impiegati nelle pavimentazioni e nella presenza diffusa del verde. In particolare, di grande potenziale sono le piazze antistanti la chiesa, il municipio e la scuola lungo viale della Rimembranza, che rafforzano la **dimensione a misura d'uomo** che caratterizza Rosate. Inoltre, è lungo questo viale, e proseguendo poi su via Roma, che si concentrano il commercio di vicinato e i principali servizi, quali, appunto, la chiesa con i due oratori di S.Luigi e S.Stefano, il municipio e le relative funzioni amministrative, il plesso scolastico e la biblioteca.

### Tessuto residenziale

Il tessuto residenziale costituisce la maggior parte del tessuto consolidato di Rosate ed è caratterizzato da una **densità medio - bassa**. Cambia il rapporto dell'edificio con la strada, in quanto le tipologie edilizie prevalenti sono **edifici mono -bifamiliari isolati su lotto**, in cui viene dato ampio spazio al verde privato. A seguire si possono riscontrare edifici a schiera e a blocco, **con altezze che difficilmente superano i tre piani**, fatta eccezione per alcuni edifici di più recente costruzione.





### Tessuto produttivo

Le aree produttive di Rosate si concentrano su due poli disposti a nord-ovest e sud e sono caratterizzate da **piastre di varie dimensioni**, organizzate secondo una maglia stradale ortogonale. Alberature e fasce di mitigazione sono presenti sporadicamente.



### Nuclei rurali

Rosate è ricca di cascine che hanno un grande valore storico - paesaggistico e che testimoniano l'originaria vocazione agricola del comune. Alcune delle più grandi sono la Cittadina, la Malpaga, la Cavoletto, la Rota, la Miconca, la Nuova, la Longona, la Contina e la S. Ambrogio, ma ce ne sono molte altre, caratterizzate da uno stato di conservazione mediamente buono. Alcune ospitano ancora attività di produzione agricola, mentre altre si sono convertite in funzioni quali agriturismo.

## SPAZI APERTI



### Parco delle Rogge

Il Parco delle Rogge è il più grande parco urbano di Rosate. Si trova all'interno del perimetro dell'urbanizzato ed è collocato nella parte est di quest'ultimo, in adiacenza al centro storico. Si sviluppa verticalmente da nord a sud ed è costeggiato a est dal percorso ciclopedonale Passeggio Bice del Balzo. La porzione più a nord è attrezzata con giochi per bambini e ospita il Castello Visconteo (bene culturale vincolato ai sensi del d.lgs. 42/2004).



### Parco Agricolo Sud Milano (PASM)

Il PASM comprende le aree agricole e forestali di sessanta comuni, tra cui anche quelle di Rosate, le quali ricoprono quasi il 90% del territorio comunale e si estendono a corona dell'urbanizzato. Ciò facilita la tutela e la valorizzazione di questi spazi, riconoscendo una **rilevante valenza paesistico - ambientale del patrimonio rurale** del comune. **Le aree agricole** (che sono riconosciute dal PTM nella loro totalità come Ambiti Agricoli Strategici) **sono attraversate da numerosi percorsi campestri e ciclopedonali di interesse storico e paesaggistico**, e in particolare da un Percorso Ciclabile di Interesse Regionale (PCIR), il numero 10, che taglia il confine comunale a ovest e a sud, passando per il centro storico. Tanti altri percorsi di mobilità lenta che andranno ad attraversare questi spazi rurali sono in progetto, con l'obiettivo di permettere una migliore fruibilità del patrimonio agricolo di qualità e di facilitare le connessioni con i borghi limitrofi. Lungo questi tracciati sorgono **edifici dal valore storico che caratterizzano il paesaggio**, quali vecchie cascine, monasteri, mulini, grange, architetture religiose e talvolta residenziali, che sono testimonianza di usi passati del territorio. Sulla linea di confine comunale sud scorre il canale Ticinello Occidentale, che caratterizza quella porzione di territorio; allo stesso modo la Roggia Gamberina irrori i campi ad est, mentre il fontanile Pau scorre lungo i campi a nord dell'abitato. Quest'ultimo ha il proprio punto d'emersione ad est della Cascina Cittadina e scorre poi verso sud, fino a raggiungere l'urbanizzato in corrispondenza di via Piave.



## SPAZI DELLE INFRASTRUTTURE

### Viabilità di connessione sovralocale

Il comune di Rosate si inserisce in un contesto infrastrutturale sovralocale rilevante, ma ad oggi è scarsamente connesso a questo sistema e **non è interessato all'interno dei suoi confini da grandi infrastrutture**. Le principali direttrici di collegamento con questo sistema sovralocale sono le **provinciali SP30, SP38 e SP203**, le quali ne influenzano il paesaggio dato il livello di scorrimento che le caratterizza. Importante è anche la **SP163** (anche via delle Industrie) che costeggia il distretto industriale a sud, passando per Bubbiano e immettendosi poi nella SP33.



### Viabilità urbana

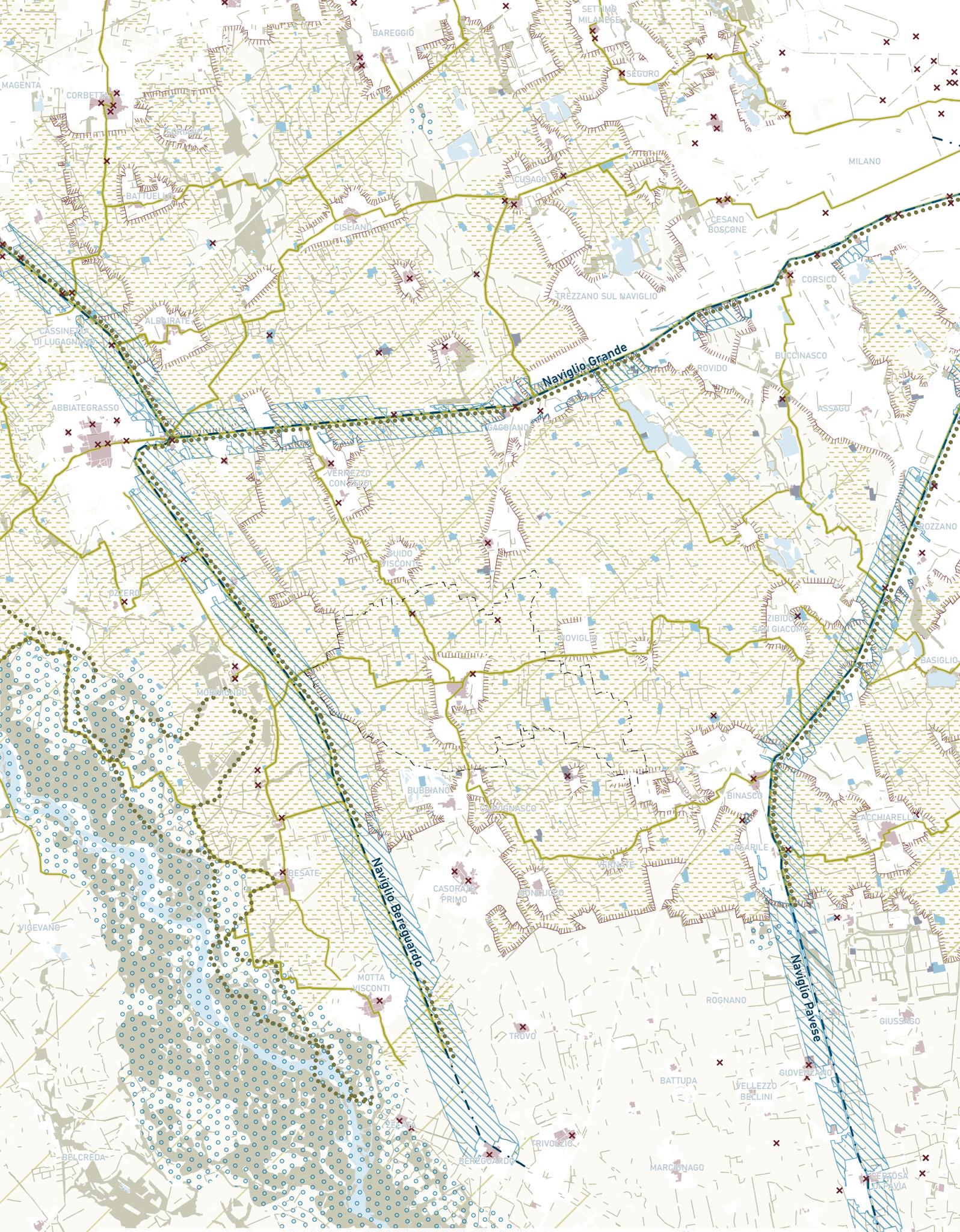
All'interno del centro abitato la circolazione è organizzata su tre assi principali, che definiscono le geografie degli spazi urbani. **L'asse di via Roma e viale della Rimembranza**, come già detto, costituisce il perno intorno al quale si sviluppa il centro storico; **via Circonvallazione** cinge a nord - ovest il nucleo interno, che comprende il centro e i primi tessuti residenziali esterni ad esso, e svolge la funzione di principale via di scorrimento interna all'abitato; infine, **via de Gasperi** costeggia l'urbanizzato sul lato ovest e, collegando le due aree produttive, ospita la maggior parte del traffico pesante del comune.



### Mobilità dolce

Come già detto precedentemente, il territorio di Rosate è ricco di **percorsi ciclopedonali in ambito urbano**. I **percorsi campestri** contribuiscono alla definizione dell'orditura dei campi e agevolano la fruizione di questi spazi con modalità differenti dall'automobile, integrando la rete dei percorsi ciclopedonali. Questi rappresentano una grande ricchezza per Rosate in quanto permettono di fruire realtà diverse da quella urbana in senso stretto e scoprire paesaggi completamente diversi da quelli osservabili all'interno del vicino centro abitato.





**Legenda**

- |                            |                 |                             |   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---|
| Parco Agricolo Sud         | Aree agricole   | Insediamenti rurali         | Tracciati guida paesaggistici e paesaggistico |
| Ambiti Agricoli Strategici | Filari alberati | Nuclei di Antica Formazione | Percorsi di interesse storico e paesaggistico |
| Parco Lombardo del Ticino  | Aree boscate    | Beni storico architettonici | Navigli storici                               |
|                            |                 |                             | Fascia di rispetto dei navigli (500m)         |



03

---

**Verso il nuovo Piano**

# Attuazione del PGT vigente

## IL DOCUMENTO DI PIANO

Operazione preliminare al dimensionamento e alla programmazione del nuovo Piano è la ricognizione dello stato di attuazione dello strumento precedentemente vigente, del quale si ereditano le previsioni e le trasformazioni eventualmente in corso di realizzazione. Il Piano previgente individua nel Documento di Piano **cinque Ambiti di Trasformazione** per un'estensione complessiva di circa 17.490 mq. Va specificato che l'individuazione di tali aree è anche figlia di un forte ridimensionamento delle previsioni del PGT del 2008, che aveva portato allo stralcio di circa 56.000 mq di aree di espansione in recepimento degli orientamenti della L.R. 31/2014 sul contenimento del consumo di suolo.

Ad ogni modo, **i cinque ambiti del Documento di Piano prevedono l'inserimento di funzioni non residenziali**. Nello specifico, l'AT1 prevede l'inserimento di commercio al dettaglio nella forma di una media struttura di vendita su via Matteotti; l'AT2 prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico di servizio al Centro Sportivo Campisi; gli AT3, AT4, e AT5 sono invece finalizzati all'espansione delle aree produttive, rispettivamente su via Silvio Pellico (l'AT3) e sul fondo di via Amburgo (gli AT4 e AT5). La SL complessivamente generata dagli Ambiti di Trasformazione è di 12.720 mq (considerate anche le SL derivanti dalle forme di incentivazione), mentre le aree richieste in cessione ammontano a circa 8.250 mq.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per funzioni produttive (AT3, AT4 e AT5, complessivamente 7.080 mq di SL) è in corso, mentre le previsioni relative agli AT1 e AT2 sono rimaste inattuato.

## IL PIANO DELLE REGOLE

Per quanto riguarda invece le **previsioni del Piano delle Regole**, il Piano previgente ha coerentemente operato una scelta orientata da un lato al traghettamento verso la conclusione delle trasformazioni in corso, e dall'altro lato della riconversione del tessuto esistente. Delle due **trasformazioni in corso**, solamente il PAV-3b è stato ultimato con la realizzazione dei 3.200 mq di SL, mentre il PAV-11 è tutt'ora in corso di realizzazione e prevede complessivamente l'inserimento di 7.600 mq.

**Per la trasformazione di aree interne al tessuto consolidato il Piano individua otto aree**, sottoponendole ad obbligo di pianificazione attuativa. Complessivamente tali aree interessano una superficie territoriale di 24.310 mq, e generano una SL residenziale di 7.820 mq, una SL produttiva di 5.270 mq e una dotazione di 9.260 mq. Di queste previsioni sono stati realizzati solamente il PA-2 residenziale su via Ada Negri e il PA-7 per funzioni produttive di via Volta.

Per quanto riguarda le trasformazioni all'interno del tessuto urbano consolidato, si stima che la metà degli 80 nuovi abitanti previsti siano stati assorbiti.

Dal punto di vista del dimensionamento del Piano, dei 532 nuovi abitanti teorici (calcolati con il parametro di 40 mq/ab) previsti ne residuano 372.

Superficie Lorda (SL) totale  
**+36.090 mq**

Ambiti di Trasformazione [DP]



Funzioni produttive [SL]  
**+7.690 mq**



Funzioni commerciali [SL]  
**+5.030 mq**

Ambiti sottoposti a  
Pianificazione Attuativa [PR]



Funzioni residenziali [SL]  
**+7.820 mq**



Funzioni produttive [SL]  
**+5.270 mq**

Piani Attuativi vigenti [PR]



Funzioni residenziali [SL]  
**+10.280 mq**



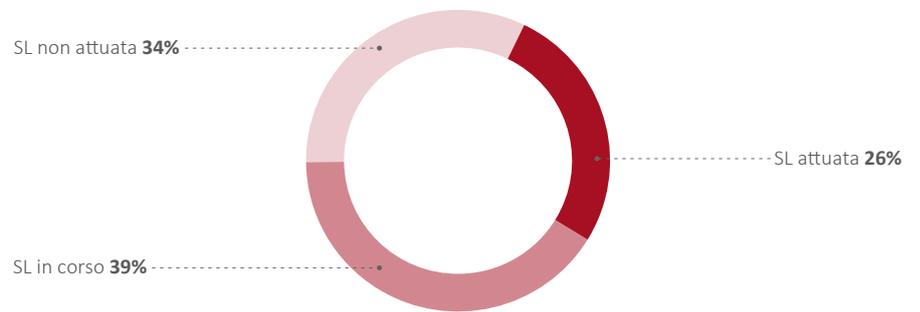
Capacità insediativa  
**6.037 ab.**



Abitanti residui  
**+372**

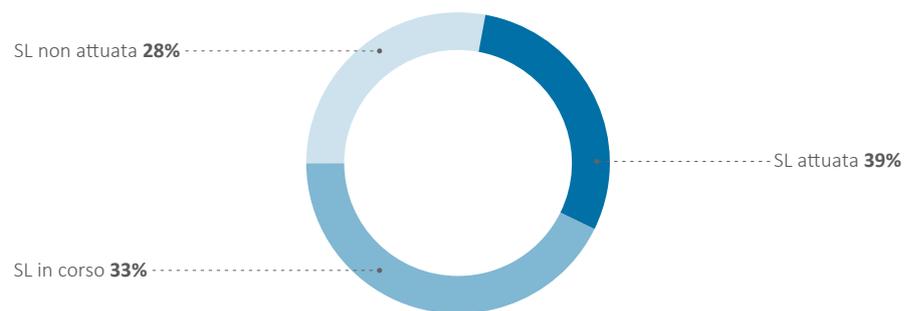
### Superficie Lorda residenziale - 18.100 mq

- **4.790 mq** SL attuata
- **7.080 mq** SL in corso di attuazione
- **6.230 mq** SL non attuata



### Superficie Lorda non residenziale - 17.990 mq

- **7.040 mq** SL attuata
- **5.920 mq** SL in corso di attuazione
- **5.030 mq** SL non attuata



Ambiti di Trasformazione [DP]	Superficie territoriale	Stato di attuazione	Funzioni prevalenti	Superficie Lorda mq	Dotazione mq
AT-1	4.570	non attuato	terziario, commerciale	5.030	3.770
AT-2	2.940	non attuato	servizi	-	2.940
AT-3	2.300	attuato	produttivo	1.770	360
AT-4	2.230	in corso	produttivo	1.720	340
AT-5	5.450	in corso	produttivo	4.200	840
<b>Totale</b>	<b>17.490</b>			<b>12.720</b>	<b>8.250</b>

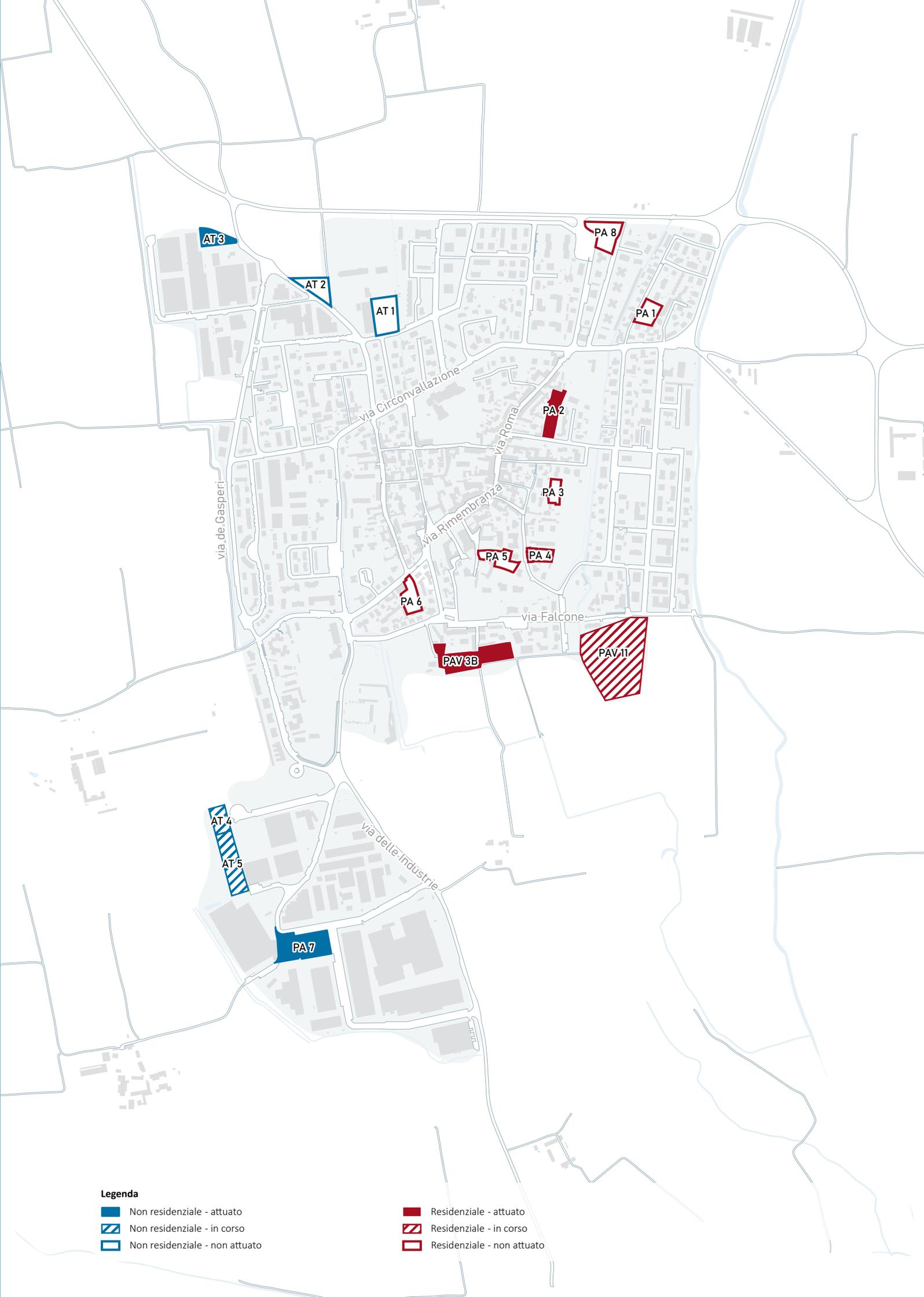
Ambiti sottoposti a Pian. Attuativa [PR]	Superficie territoriale	Stato di attuazione	Funzioni prevalenti	Superficie Lorda mq	Dotazione mq	Abitanti teorici	
						Previsti	Residui
PA-1	2.200	non attuato	residenziale	1.100	1.230	27	27
PA-2	3.190	attuato	residenziale	1.590	1.790	40	0
PA-3	1.440	non attuato	residenziale	720	810	18	18
PA-4	1.820	non attuato	residenziale	790	890	20	20
PA-5	2.560	non attuato	residenziale	500	560	13	13
PA-6	2.520	non attuato	residenziale	1.260	1.410	31	31
PA-7	6.850	attuato	produttivo	5.270	480	-	-
PA-8	3.730	non attuato	residenziale	1.860	2.090	46	46
<b>Totale</b>	<b>24.310</b>			<b>13.090</b>	<b>9.260</b>	<b>195</b>	<b>155</b>

Piani Attuativi Vigenti [PR]	Superficie territoriale	Stato di attuazione	Funzioni prevalenti	Superficie Lorda mq	Dotazione mq	Abitanti teorici	
						Previsti	Residui
PAV AT-3B	7.570	attuato	residenziale	3.200	3.600	80	0
PAV AT-11	21.250	in corso	residenziale	7.080	7.970	177	177
<b>Totale</b>	<b>28.820</b>			<b>10.280</b>	<b>11.570</b>	<b>257</b>	<b>177</b>

Altre trasformazioni nel TUC	Abitanti teorici	
	Previsti	Residui
Stima lotti di completamento	80	40

Dimensionamento	Abitanti teorici
Residenti al 31/12/2013	5.505
Abitanti teorici aggiuntivi	532
<b>Totale</b>	<b>6.037</b>

Residuo	Abitanti teorici
<b>Totale</b>	<b>372</b>



**Legenda**

-  Non residenziale - attuato
-  Non residenziale - in corso
-  Non residenziale - non attuato

-  Residenziale - attuato
-  Residenziale - in corso
-  Residenziale - non attuato

## IL PIANO DEI SERVIZI

La ricognizione dell'offerta restituisce la consistenza di quelli che, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 12/2005 vengono considerati **servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**, ovvero quei servizi che rispondono alle necessità della popolazione residente o gravitante sul territorio comunale, siano essi forniti direttamente da soggetti pubblici o al contrario da soggetti privati tramite forme di convenzionamento.

Tale operazione mostra come **la dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche di Rosate ammonti a circa 289.340 mq (circa 28,9 ettari)**, dei quali una parte consistente è rappresentata dalle aree verdi (attrezzate e non), tra le quali assume particolare rilevanza il sistema costituito dal Parco delle Rogge e dal Parco Avis.

Dal punto di vista, invece, della dotazione di aree per servizi connessi alla funzione residenziale, Rosate può contare su di un cosiddetto **standard pro-capite di circa 43,8 mq/abitante, pari ad un'estensione di circa 250.660 mq**. Un dato, questo, che è superiore al minimo stabilito dalla legislazione vigente che è di 18 mq/abitante.

La percentuale più consistente è costituita, come già accennato, dalle aree verdi di varia natura (parchi e giardini pubblici, aree verdi non attrezzate, verde di mitigazione delle infrastrutture, etc.), che con 105.140 mq rappresentano il 37% del totale. In proporzioni minori, ma ancora rilevanti, si hanno i parcheggi (60.710 mq, pari al 21%) e i servizi sportivi (46.335 mq, pari al 16%). Seguono i servizi per l'istruzione (21.155 mq, 8%), i servizi e le attrezzature religiose (12.015 mq, 4%), i servizi e le attrezzature cimiteriali (10.560 mq, 4%), le attrezzature tecnologiche (9.110 mq, 3%) e i servizi ricreativi e culturali (7.760 mq, 3%). Chiudono i servizi amministrativi e istituzionali (5.810 mq, 2%) e l'edilizia residenziale pubblica (5.600 mq, 2%).

Dal punto di vista dei criteri di qualità, fruibilità e accessibilità richiamati dall'art. 9 della L.R. 12/2005, si evidenzia come vi sia un'**equa distribuzione dei servizi**, per i quali può essere riconosciuto un **buon livello di qualità** in termini di offerta in rapporto alle dimensioni di un comune come Rosate. Si ha la presenza, infatti, di tre diversi poli scolastici, tutti adiacenti al centro cittadino, i quali offrono una copertura fino all'istruzione secondaria di primo grado (compresa). Vi sono, inoltre, due diversi centri sportivi, i quali costituiscono un'offerta in termini di svago per i residenti del comune.

Ad essere, invece, meno diffusi sono gli spazi per le attività socio - ricreative e culturali (Rosate presenta, infatti, solo un piccolo centro socio- educativo). I servizi sanitari, infine, risultano essere assenti.

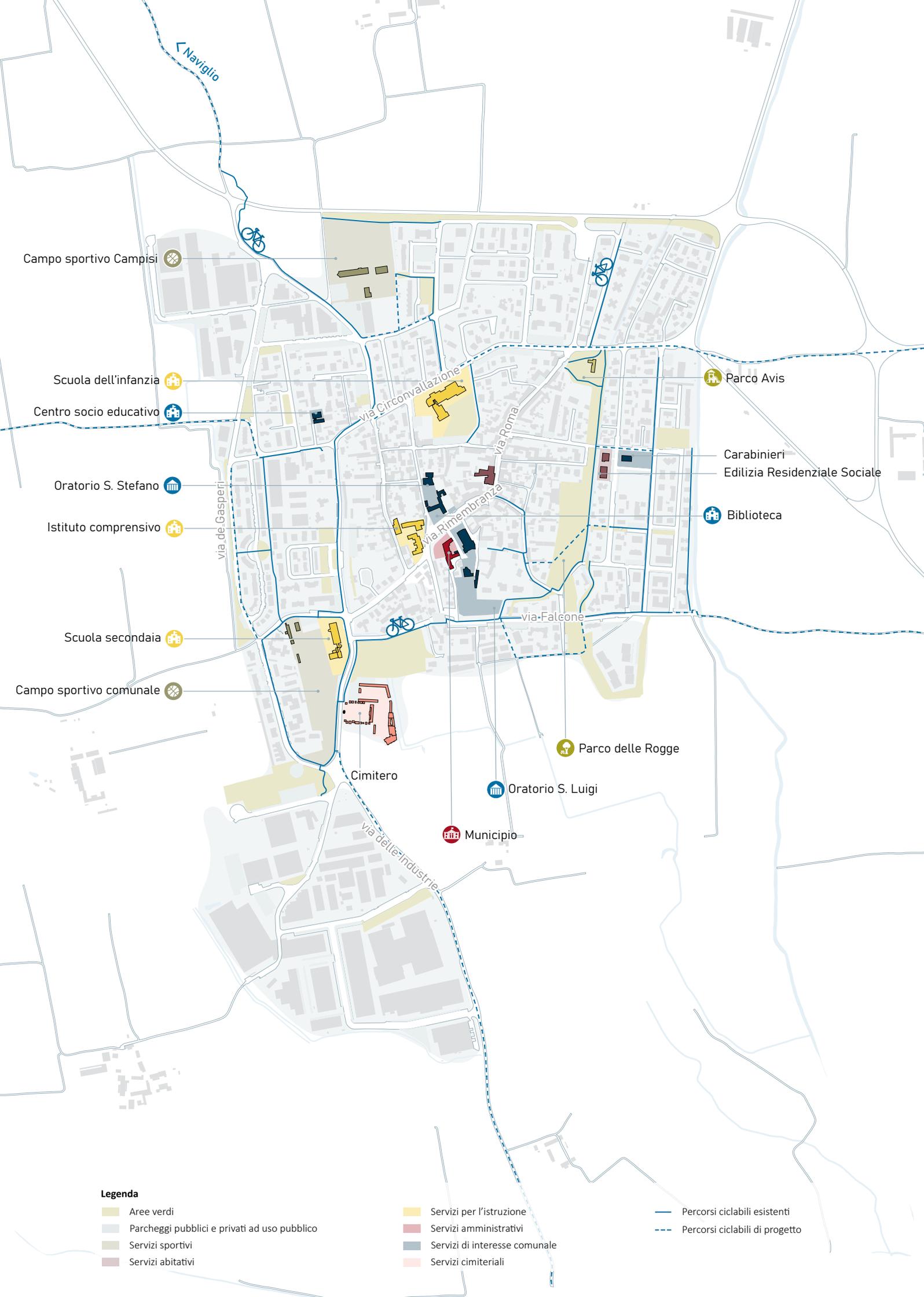
**28,9 ha** aree per attrezzature pubbliche



di cui  
**250.660 mq**  
per standard



**43,8 mq/ab**  
standard pro-capite



**Legenda**

- Aree verdi
- Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico
- Servizi sportivi
- Servizi abitativi

- Servizi per l'istruzione
- Servizi amministrativi
- Servizi di interesse comunale
- Servizi cimiteriali

- Percorsi ciclabili esistenti
- Percorsi ciclabili di progetto

## Consumo di suolo

La legislazione regionale più recente in materia di governo del territorio è finalizzata a realizzare l'obiettivo della Commissione Europea del consumo di suolo "zero" entro il 2050. In attuazione a tale politica, sono stati emanati due provvedimenti legislativi distinti, ma strettamente interconnessi: la L.R. 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato" e la L.R. 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente".

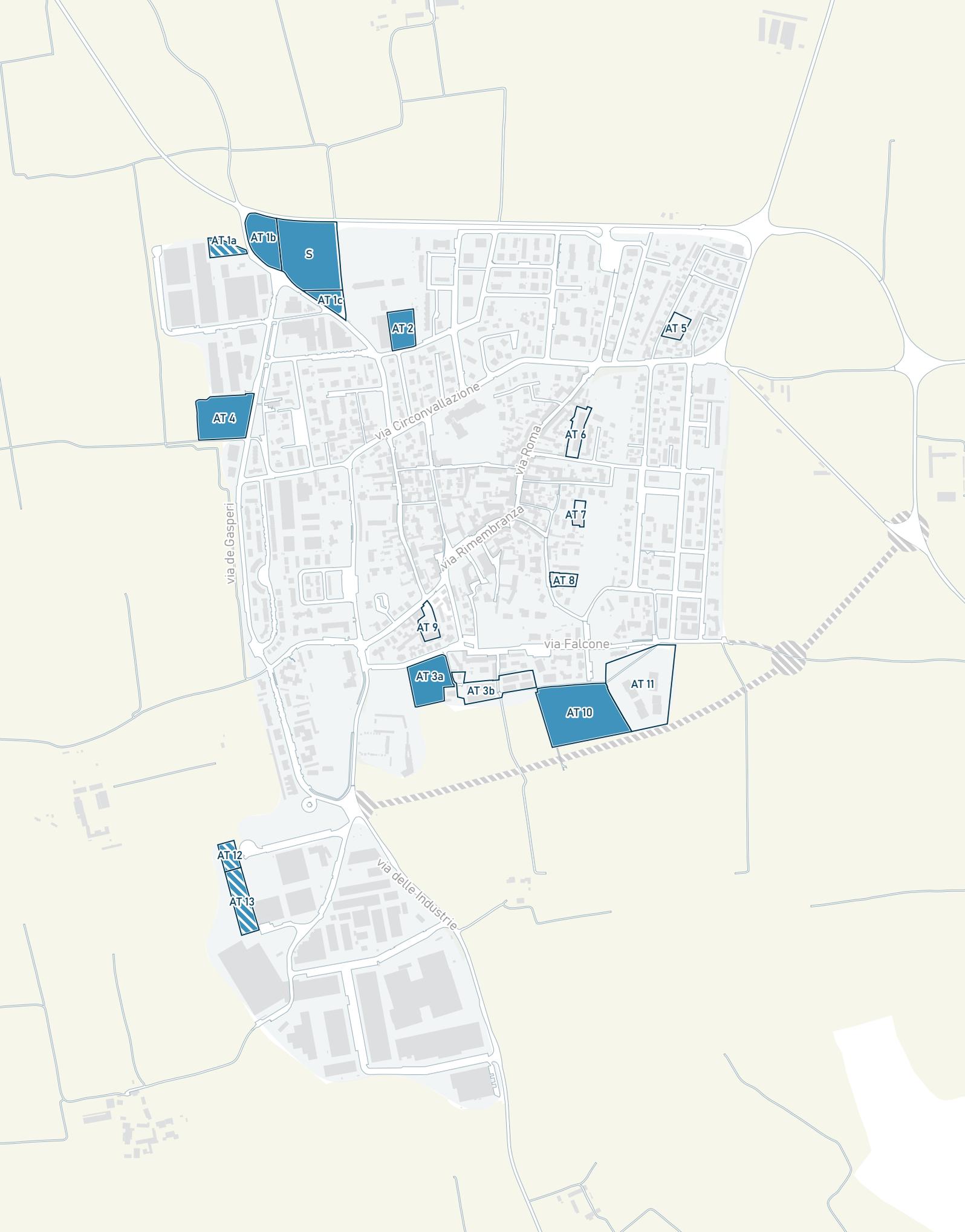
Entrambi i provvedimenti apportano modifiche alla legge regionale per il governo del territorio n. 12/2005, fornendo di fatto un nuovo quadro di riferimento che pone al centro la tutela del suolo libero come risorsa non rinnovabile, indirizzando le trasformazioni verso il recupero di aree già urbanizzate degradate o dismesse.

Secondo le disposizioni della L.R. 31/2014 e dei successivi "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" approvati con DCR n. 411 del 19 dicembre 2012, nonché delle disposizioni derivanti dalle Norme di attuazione del Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano (art. 18), **la Variante generale al PGT in adeguamento alla suddetta L.R. 31/2014 dovrà ridurre del 14% le previsioni su suolo libero** (parametro stabilito per Rosate dai criteri del PTM) e pertanto considerate come suolo urbanizzabile.

I Criteri attuativi della L.R. 31/2014 stabiliscono che l'individuazione della superficie urbanizzabile debba essere effettuata alla data di entrata in vigore della legge stessa, ovvero alla soglia temporale del 2 dicembre 2014. La soglia di riduzione andrà poi applicata sulla superficie urbanizzabile residua, che corrisponde alla superficie urbanizzabile iniziale, decurtata di quelle aree che nel frattempo sono state attuate o sono in corso di attuazione.

Nel caso di Rosate, la superficie urbanizzabile al 2 dicembre 2014 è di 109.000 mq. Di questi, 10.000 mq sono stati nel frattempo realizzati e pertanto, nella Variante, non saranno oggetto di applicazione della soglia di riduzione, mentre altri 28.000 mq sono ascrivibili alla previsione di strada provinciale di raccordo fra la SP163 e la SP30, i quali, in quanto previsione sovraordinata, a loro volta non sono sottoposti a soglia di riduzione. Rimangono pertanto 71.000 mq di superficie urbanizzabile residua. Nello specifico, 20.340 mq ricadono all'interno di Ambiti di Trasformazione per funzioni residenziali e 32.440 in Ambiti di Trasformazione per funzioni non residenziali, per un totale di **52.780 mq che andranno sottoposti alla soglia di riduzione del 14%**. Ulteriori 18.220 mq derivano invece da previsioni del Piano dei Servizi.

**Il nuovo Piano dovrà rispettare i criteri regionali e metropolitani di riduzione del consumo suolo. In particolare, le previsioni su suolo urbanizzabile dovranno essere ridotte del 14% rispetto alle previsioni vigenti nel 2014.**



**Legenda**

- Superficie agricola o naturale
- Superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile residua

- Superficie urbanizzabile non sottoposta a soglia di riduzione
- Superficie urbanizzabile attuata
- Ambiti di Trasformazione [DP- PGT vigente]

## Il percorso del Piano

Il procedimento di Variante al Piano di Governo del Territorio è stato avviato formalmente con apposita **deliberazione n. 65 della Giunta comunale, in data 11 novembre 2022**. Con tale deliberazione, oltre al processo di Variante, ha avvio anche la procedura di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, obbligatoria ai sensi della L.R. 12/2005. La legge regionale recepisce a questo proposito il D.Lgs. 152/2006 recante “Norme in materia ambientale” (successivamente integrato e modificato dal D.Lgs. 4/2008 e dal D.Lgs. 128/2010), a sua volta coerente con la Direttiva 2001/42/CE, che stabilisce il principio generale per il quale tutti i piani e i programmi che possano avere effetti significativi sull’ambiente debbano essere sottoposti ad un processo di VAS durante l’intero ciclo di vita del piano stesso. I momenti in cui deve avvenire l’integrazione della dimensione ambientale sono specificatamente indicate dagli indirizzi regionali:

Fase 1: Orientamento e impostazione.

Fase 2: Elaborazione e redazione.

Fase 3: Consultazione, adozione e approvazione.

Fase 4: Attuazione e gestione.

Il Piano e la Valutazione Ambientale Strategica saranno accompagnate dal relativo **processo partecipativo**, anch’esso previsto dalla L.R. 12/2005 (ai sensi dell’art. 13). Come primo atto del processo partecipativo, il 13 novembre 2023 sono state presentate alla cittadinanza le linee di indirizzo del Piano, attraverso un’assemblea pubblica che ha visto partecipare una trentina di partecipanti, oltre ai rappresentanti dell’amministrazione stessa e i tecnici. Successivamente alla presentazione è seguito un momento di confronto strutturato in due fasi. Dapprima è stato somministrato un **questionario orientativo** incentrato da un lato a verificare la coerenza degli indirizzi rispetto ai “desiderata”, e dall’altro a far emergere le tematiche maggiormente percepite. Gli esiti del questionario sono attualmente in fase di elaborazione, dato rimarrà disponibile anche online per la fase conoscitiva in corso, in modo da estenderne la compilazione quanto più possibile. In un secondo momento, che ha concluso la serata, è stato effettuato un **dibattito aperto** con i cittadini, durante il quale sono emerse prevalentemente tematiche relative alla mobilità e al sistema dei servizi.

Parallelamente **sono ancora attualmente aperti i termini per la presentazione delle istanze**, che si concluderanno a metà gennaio. Una volta chiusi i termini, l’amministrazione provvederà ad esaminarle e a rendere conto dei relativi contenuti.

Nella fase più avanzata del percorso del Piano, i momenti di coinvolgimento saranno finalizzati a focalizzare più approfonditamente alcune tematiche selezionate (attraverso, ad esempio, workshop). Dopodiché la bozza del Piano verrà sottoposta ad un secondo passaggio di valutazione ambientale propedeutico all’adozione del Piano stesso da parte del Consiglio Comunale e, infine, alla sua approvazione definitiva, una volta recepite le osservazioni e i pareri degli enti competenti.

## ELABORAZIONE PGT

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO** →  
con DGC n. 65 del 11/11/2022

Elaborazione obiettivi  
Linee di Indirizzo  
Quadro Conoscitivo

Deposito documenti PGT

- • • **30 gg**
- • • Acquisizione
- • • parere delle
- • • parti sociali ed
- • • economiche
- • • **45 gg**
- • • Raccolta
- • • osservazioni VAS

## PROCEDURA VAS



Documento di Scoping

I° conferenza di VAS

Deposito Rapporto  
Ambientale e Sintesi  
non Tecnica

**45 gg**  
Raccolta  
osservazioni  
VAS

II° Conferenza di VAS  
Parere motivato e  
Dichiarazione di sintesi

## PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

← **AVVIO DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE**

Analisi istanze, questionari  
e valutazione dei  
contributi pervenuti

Tavoli di lavoro  
tematici e  
incontri con la  
cittadinanza

## ADOZIONE

Deposito PGT,  
pubblicazione e invio  
agli enti

- • • **30 gg**
- • • Deposito
- • • **30 gg**
- • • Raccolta
- • • osservazioni

Analisi osservazioni  
e redazione  
controdeduzioni

**max 120 gg**  
Pareri enti

Controdeduzioni alle  
osservazioni e  
recepimento pareri enti

**max 150 gg**

Parere Motivato

Possibilità di  
presentare  
osservazioni

Parere Motivato  
finale

## APPROVAZIONE

