

# Rosate un borgo nel Parco

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## IL PROGETTO DEL PIANO

ADOZIONE  
19 novembre 2024



Comune di Rosate

CENTRO STUDI



# LE FASI PRINCIPALI DELLA VARIANTE

## ELABORAZIONE PGT

### AVVIO DEL PROCEDIMENTO

con DGC n. 65 del 13/10/2023

Elaborazione obiettivi  
Linee di Indirizzo [13/11/2023]  
Quadro Conoscitivo

Messa a disposizione  
documenti PGT  
[29 luglio 2024]



45 gg  
Raccolta  
osservazioni  
VAS

30 gg  
Acquisizione  
parere parti  
sociali ed  
economiche

## PROCEDURA VAS

### AVVIO VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento di Scoping

I° conferenza di VAS  
[19 marzo 2024]

Deposito Rapporto  
Ambientale e  
Sintesi non Tecnica

II° Conferenza VAS  
[19 settembre 2024]

Parere motivato  
Dichiarazione di sintesi



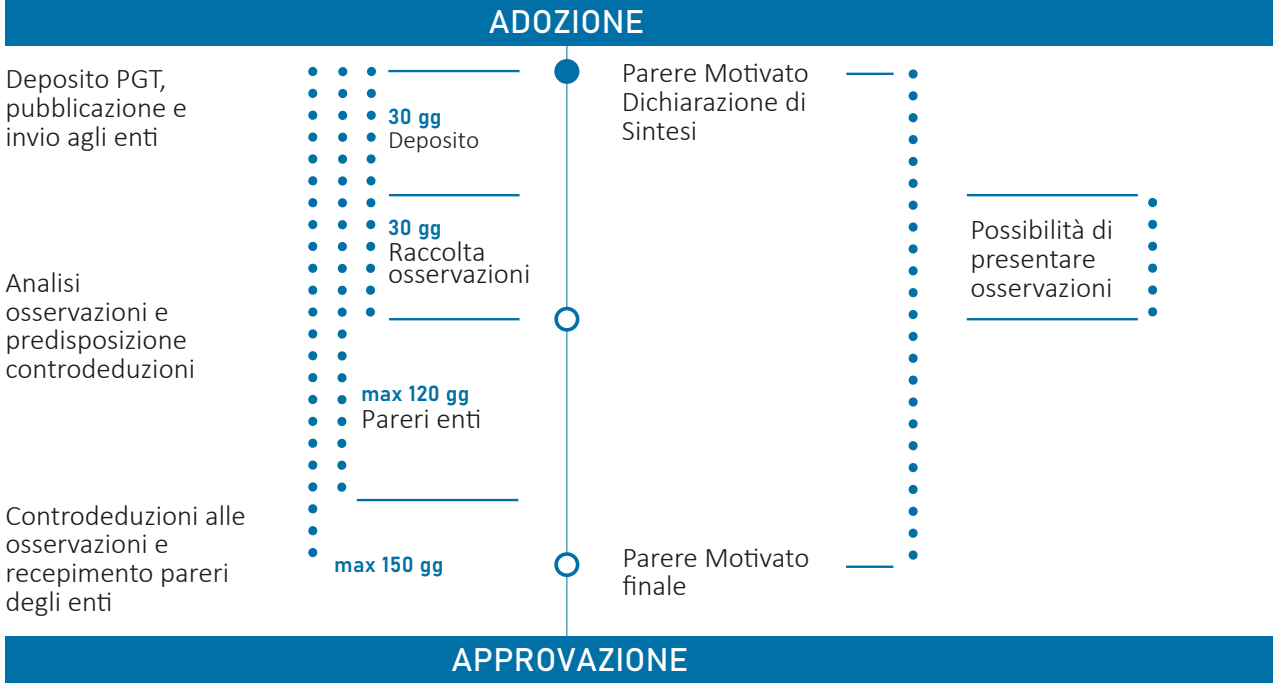
## PARTECIPAZIONE

### AVVIO DEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

Analisi istanze, questionari  
e valutazione dei  
contributi pervenuti

Tavoli di  
lavoro  
tematici e  
incontri con la  
cittadinanza







# Quadro conoscitivo

# POPOLAZIONE



UNA POPOLAZIONE  
IN CRESCITA

**5.728 abitanti**

residenti nel 2022

dal 2012  
**+6%**

Comuni contermini **+3,5%**

Abbiategrasso **+4,7%**



UNA COMPONENTE  
STRANIERA LIMITATA

**433 stranieri**

residenti nel 2022

**7,5%**  
dei residenti

Comuni contermini **6,2%**

Abbiategrasso **13,2%**



UNA POPOLAZIONE  
CHE INVECCHIA

**158 Ind. vecchiaia**

114 nel 2012

Comuni contermini **149**

Abbiategrasso **167**

Età media  
**45,1**

Comuni contermini **44,6** anni

Abbiategrasso **45,6** anni

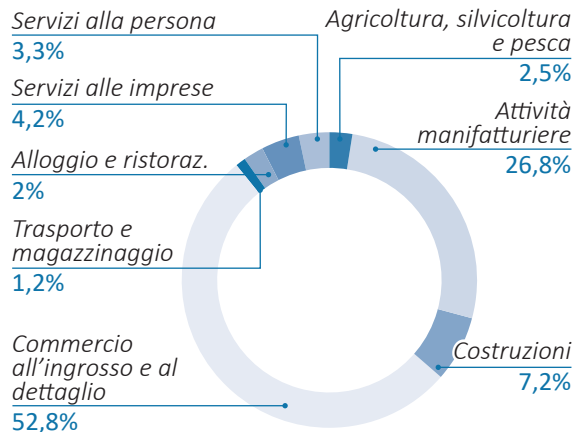
# LAVORO E ATTIVITÀ ECONOMICHE



## COMMERCIO E MANIFATTURA: SETTORI DI PUNTA

**2.489 addetti** (+16,4% dal 2017)

**448 unità locali** (-0,4% dal 2017)



Struttura economica per addetti 2023 (CCIAA)



## BUONI LIVELLI OCCUPAZIONALI

**Tasso di occupazione**

(15 - 64 anni)

**69,7%**

**1.140 laureati**

20% popolazione totale

Comuni contermini **68,8%**

Abbiategrasso **74,3%**

Livelli occupazionali e di istruzione 2021 (ISTAT)



## BUONI LIVELLI DI REDDITO

**25.578€ reddito medio**

> 55mila €/  
annui  
6,3%

< 15mila €/  
annui  
28,9%

tra i 26 e i  
55 mila €/  
annui  
29%

tra i 15 e i 26mila €/annui  
35,8%

Comuni contermini **25.159€**

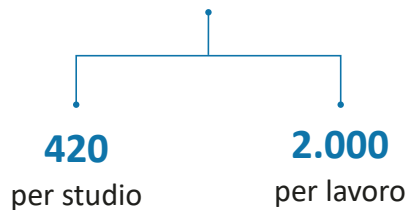
Abbiategrasso **24.475€**

Livello reddito medio 2021 (Agenzia delle Entrate)

## UN COMUNE A VOCAZIONE RESIDENZIALE

### Spostamenti giornalieri

**3.408** di cui **71%** fuori Comune



### Spostamenti per mezzo prevalente

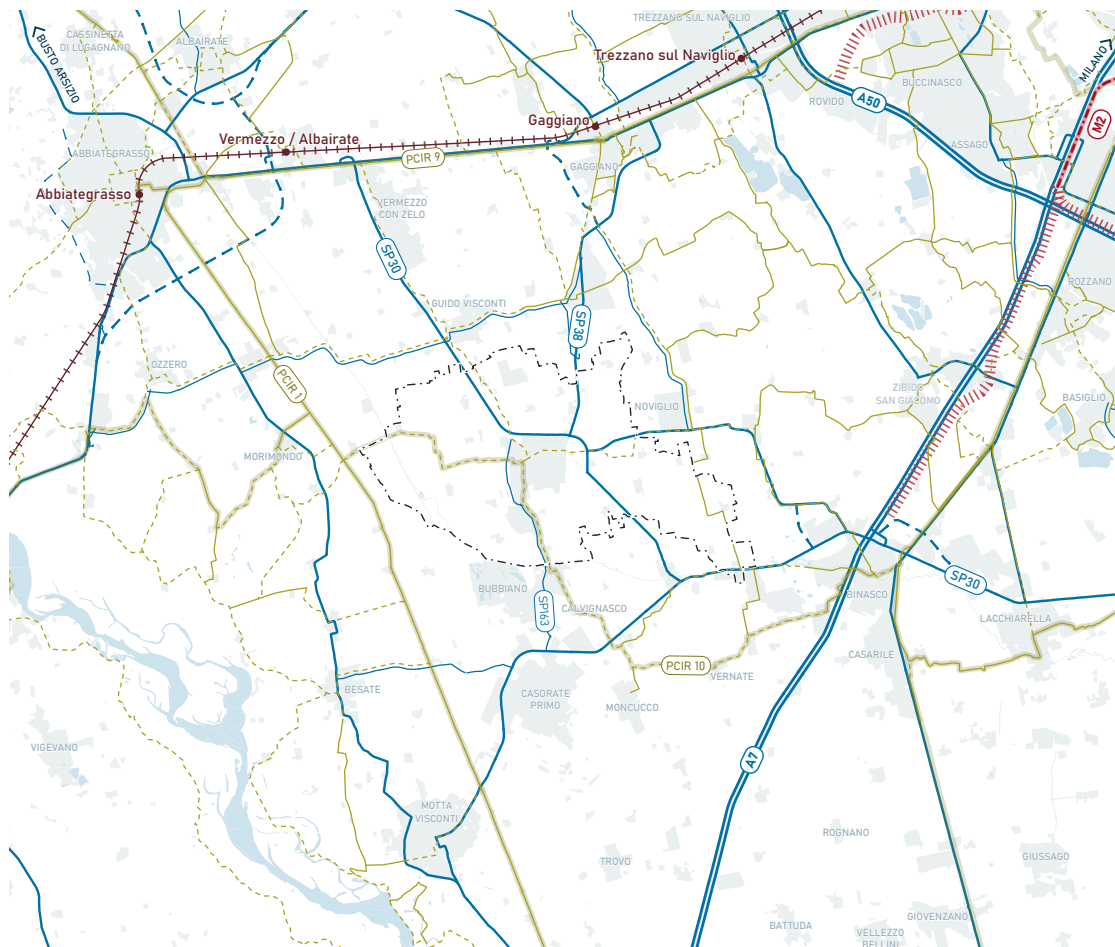
**73%** mezzo privato (auto o moto)

**15%** trasporto pubblico

**12%** mobilità dolce (bicicletta o a piedi)

Fonte dati ISTAT (2019)

# MOBILITÀ



# AMBIENTE E PAESAGGIO

## UN TERRITORIO DI QUALITÀ TUTELATO

**1.719 ha**

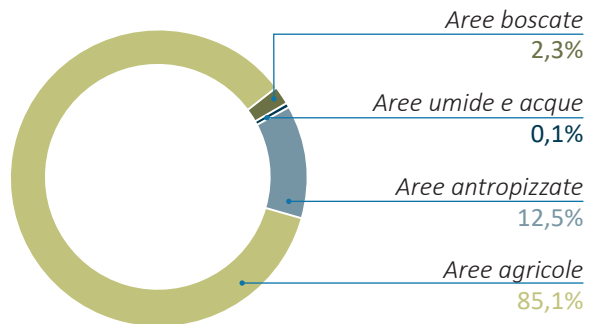
superficie comunale tutelata dal

**Parco Agricolo Sud Milano**

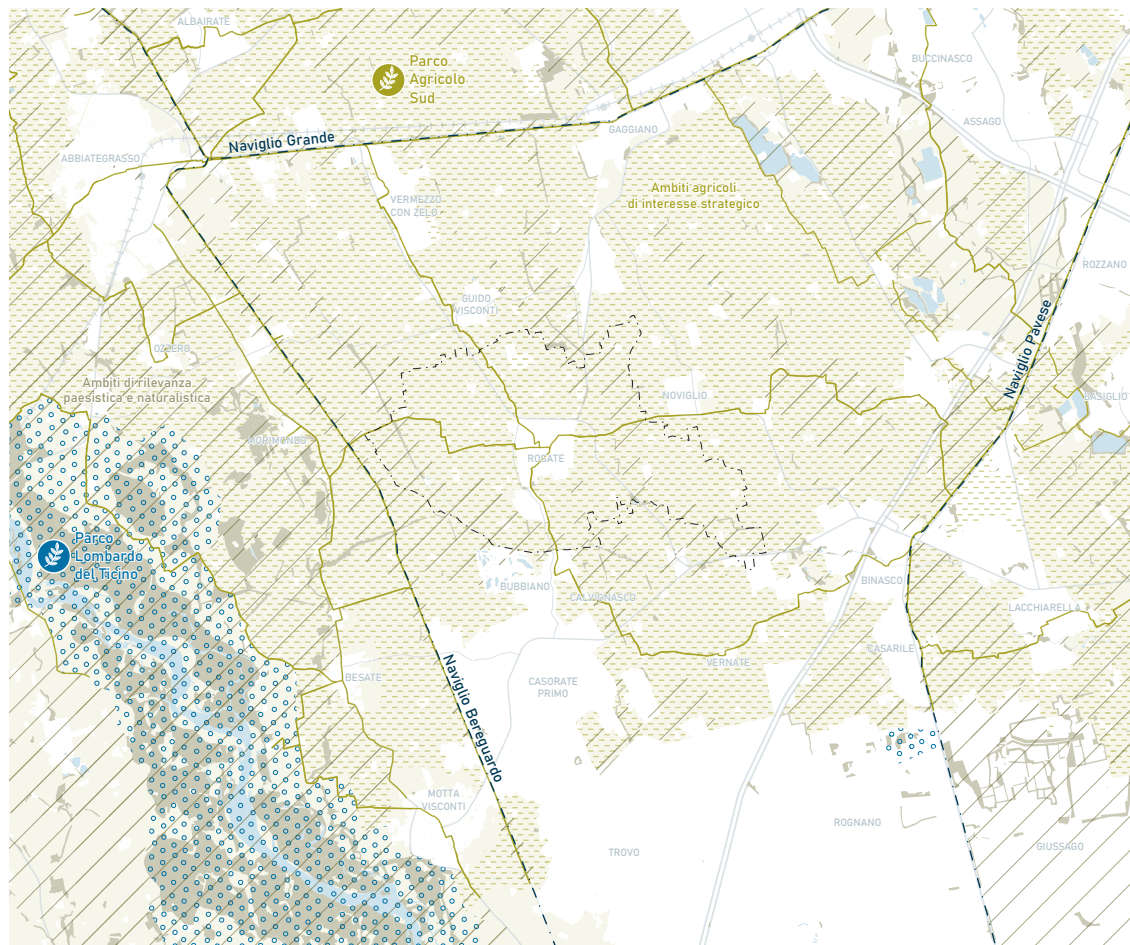
**89,9%**

delle aree agricole considerata di

**interesse strategico** dal PTM



Fonte dati DUSAF 7.0, Geoportale RL



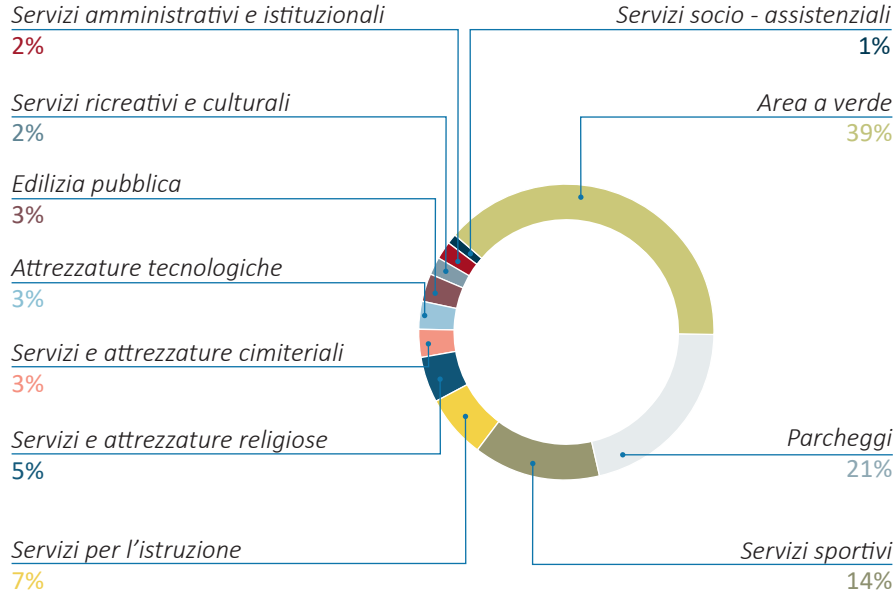


# SERVIZI

## UN'OFFERTA DI SERVIZI ADEGUATA

**299.430 mq**  
dotazione di aree pubbliche

**45,3 mq/ab**  
standard pro-capite



# ATTUAZIONE

## UN PIANO DI TRANSIZIONE

### 5 Ambiti di

#### Trasformazione [DP]

3 produttivi, 1 commerciale, 1 servizi

1 attuato (produttivo)

2 in corso (produttivi)

SL in attuazione

10.812 mq SL

[47,2%]

SL attuata

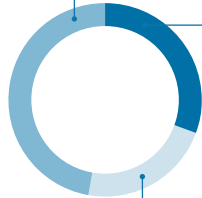
7.047 mq

[30,8%]

SL non attuata

5.025 mq SL

[22%]



### 8 Piani Attuativi [PR]

7 residenziali, 1 produttivo

2 attuati (1 res., 1 prod.)

SL attuata

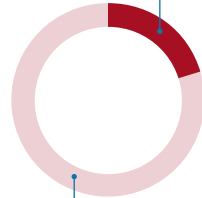
1.589 mq SL

[20,4%]

SL non attuata

6.218 mq

[79,6%]



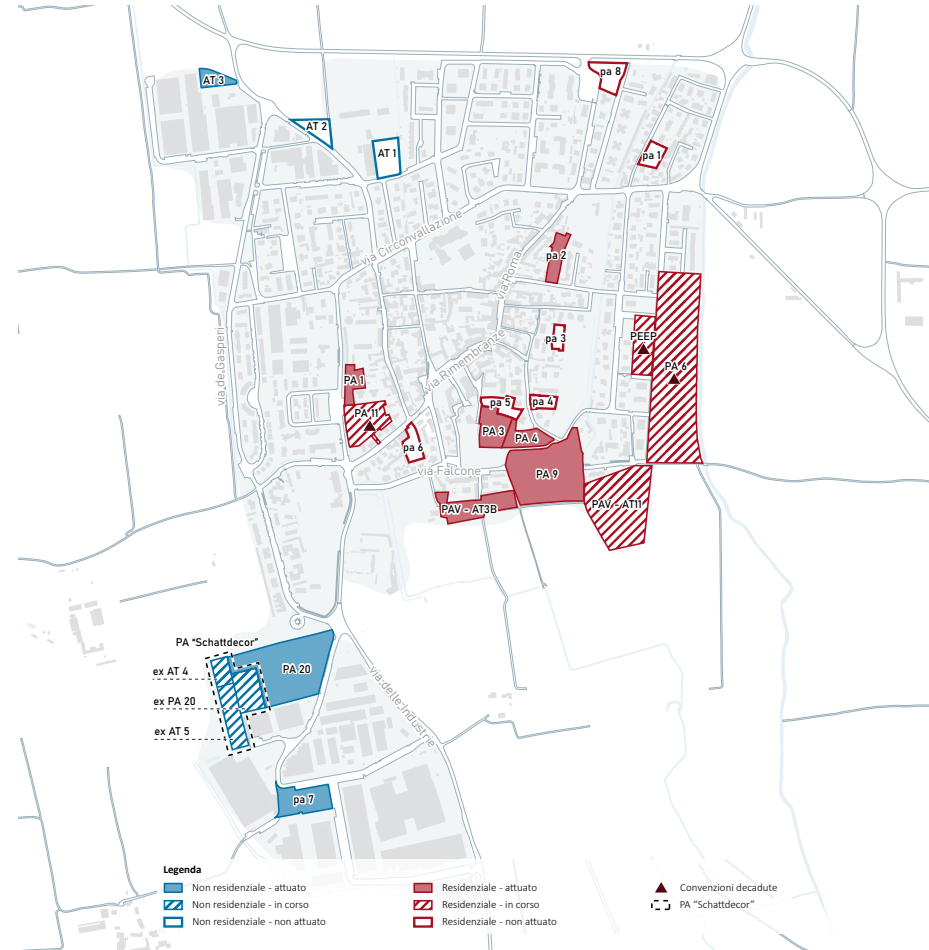
### 10 Piani Attuativi Vigenti

[PR - art. 40]

### 4 in corso

Residuo SL

residenziale 5.869 mq

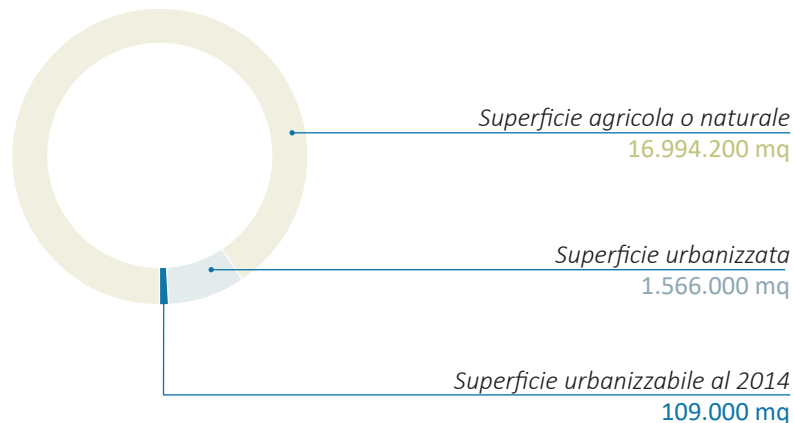


# CONSUMO DI SUOLO

Soglia di riduzione del PTM [art. 18]

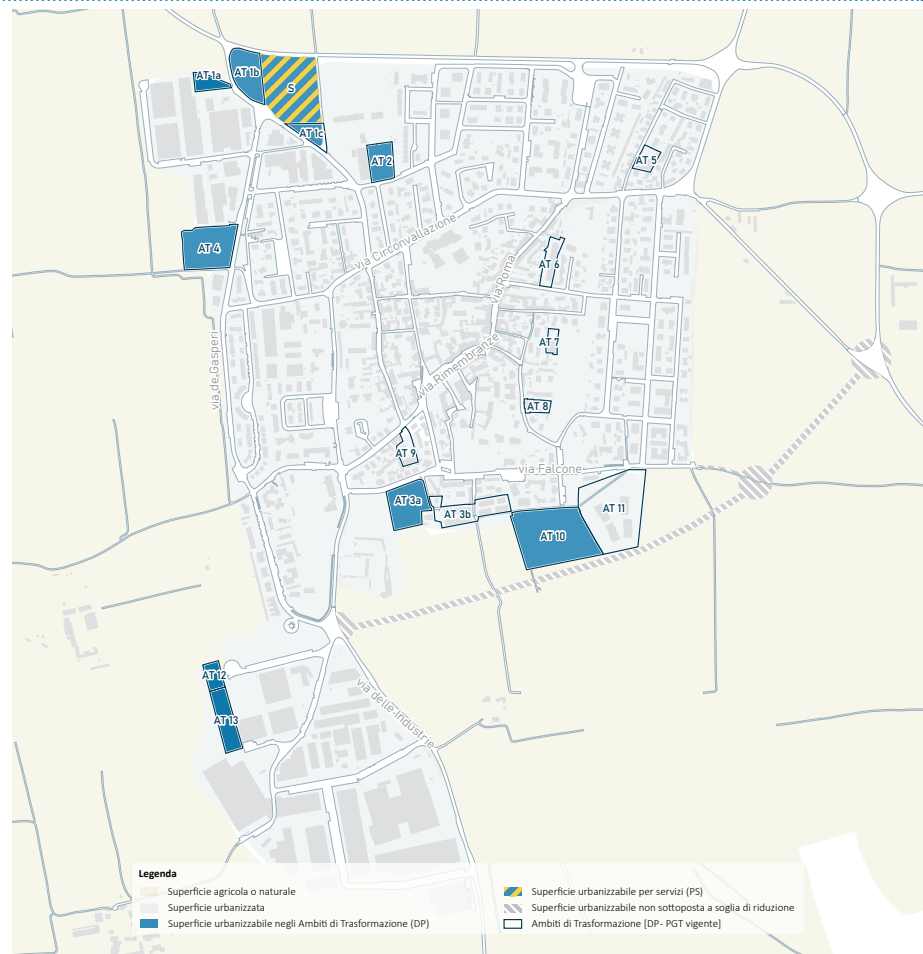
- 14%

da applicarsi sulla superficie libera residua negli AT  
vigenti al 2 dicembre 2014



Superficie urbanizzabile residua **71.000 mq**

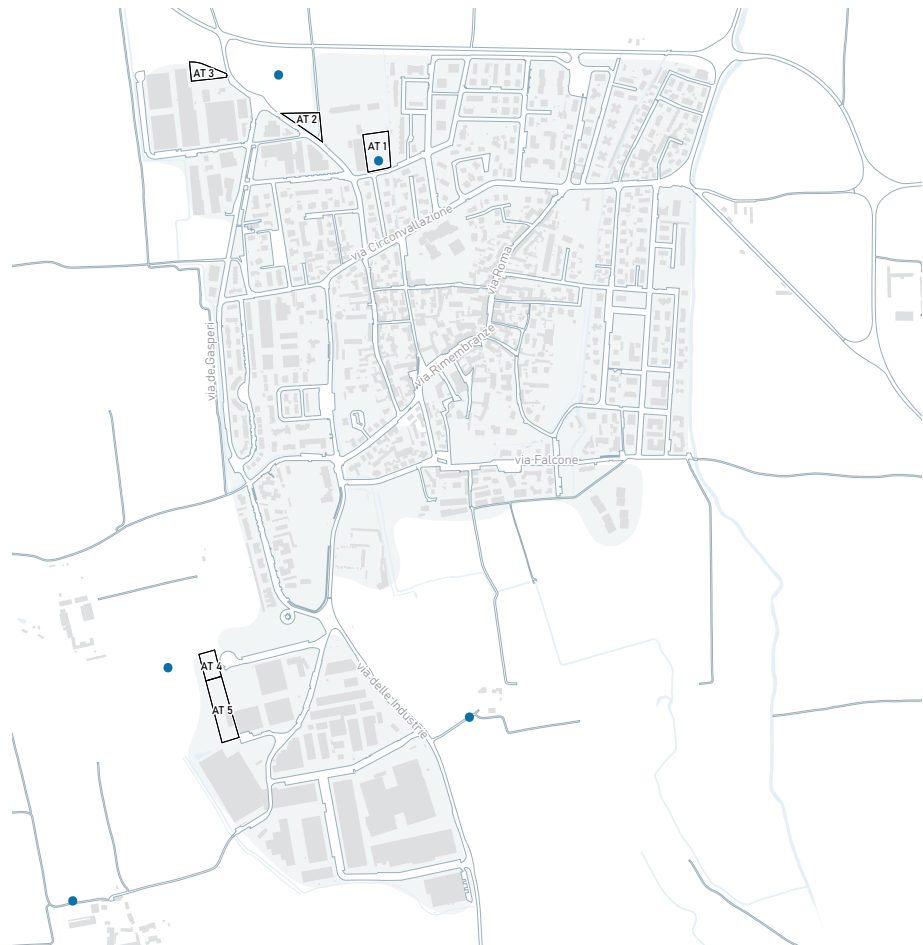
Superficie urbanizzabile residua negli AT **52.780 mq**



# ISTANZE

## 7 istanze

- modifiche di classificazione **da commerciale a residenziale** (1)
- modifiche di classificazione **da agricolo a produttivo** (1)
- modifica della **normativa** e delle modalità di intervento (3)
- contributi di **carattere generale** (2)





# Progetto di Piano



# TRE STRATEGIE PER ROSATE



## Estendere la qualità del borgo

*“È una strategia di promozione della qualità dell’abitare a Rosate, da attuare sia attraverso interventi specifici su alcuni ambiti, sia attraverso regole e azioni diffuse su tutto il tessuto consolidato.”*

## Potenziare le relazioni tra i luoghi del vivere quotidiano

*“È una strategia volta a rafforzare la dimensione di una Rosate a misura d’uomo, intervenendo sull’estensione degli spazi pubblici, sul completamento della rete ciclopedonale e sull’incremento dei servizi alla persona.”*

## Favorire la fruibilità del territorio agricolo

*“È una strategia di valorizzazione dell’ampio territorio agricolo intorno a Rosate, attraverso la riscoperta dei percorsi campestri e delle cascine, anche in un’ottica di promozione di fruizione attiva del territorio.”*

# Estendere la qualità del borgo



Riqualificare gli ambiti dismessi nel centro storico



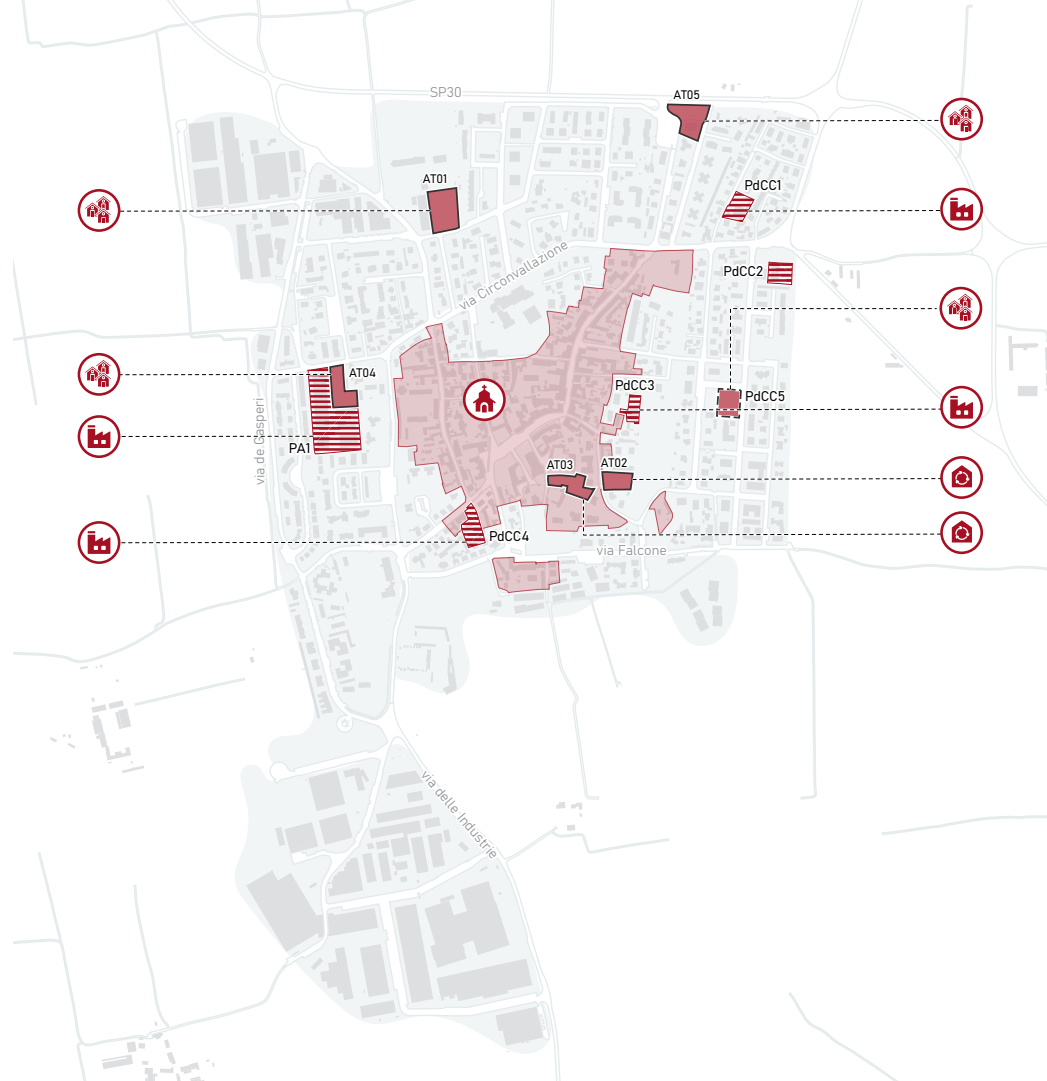
Completare l'offerta residenziale nel tessuto recente



Migliorare la compatibilità fra attività economiche e tessuto residenziale



Tutelare la qualità del centro storico



## Estendere la qualità del borgo



### **Conferma delle regole nel centro storico e nel tessuto residenziale [PR - artt. 27, 28]**

Si confermano le regole che hanno contribuito a generare qualità nel centro storico [PR- art. 27] e nel tessuto residenziale di recente formazione [PR- art. 28], riconducendo le forme di incentivazione alla legislazione regionale. Sono confermate le possibilità di accedere ad ampliamenti “una tantum” che rispondono ad esigenze abitative di minore entità.



### **Miglioramento della compatibilità fra attività artigianali e residenza - [PR - art. 30]**

Il Piano individua quelle attività artigianali che si collocano all'interno del tessuto residenziale, generando condizioni di potenziale incompatibilità [PR- art. 30]. Per questi ambiti è prevista una doppia possibilità: proseguire l'attività in essere migliorando l'inserimento nel tessuto residenziale, o convertire a residenza, a fronte di titolo edilizio convenzionato o pianificazione attuativa.



### **Semplificazione delle modalità di attuazione [PR - art. 14]**

La pianificazione attuativa viene limitata agli AT del DP. Nel PR l'attuazione avviene con modalità diretta, o con modalità diretta convenzionata per gli ambiti assoggettati a PdCC, che consente di definire le dotazioni territoriali e le ricadute sulla città pubblica.



### **Sostenibilità ambientale [PR - art. 21]**

Il Piano promuove una strategia di forestazione urbana, prevedendo la piantumazione di alberi sia per tutti gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia che in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in soprasuolo. Il Piano definisce inoltre misure rivolte alla riduzione dell'impatto climatico per le attività economiche incentivando l'incremento della Superficie Permeabile.



# Potenziare le relazioni tra i luoghi del vivere quotidiano



Connettere centro storico e città recente



Realizzare un ambito a priorità pedonale



Realizzare la piazzetta XXV Aprile



Ampliare l'offerta di servizi



Valorizzare le aree verdi esistenti



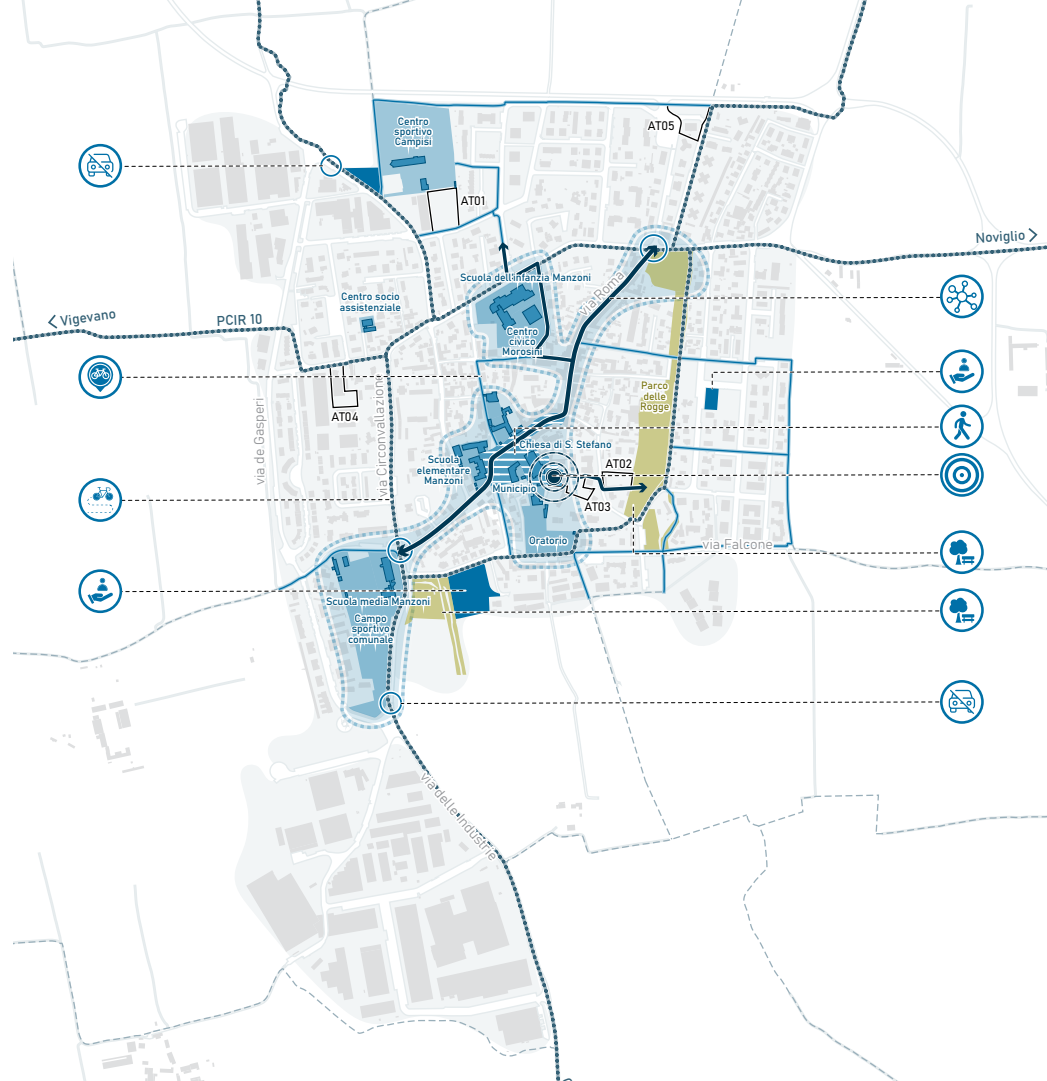
Completare la rete delle dorsali ciclabili



Ricucire la maglia dei percorsi ciclabili locali



Promuovere interventi di mitigazione del traffico



# Potenziare le relazioni tra i luoghi del vivere quotidiano



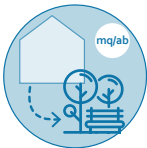
## Flessibilità nell'insediamento dei servizi [PS - art. 7]

La realizzazione di servizi pubblici è sempre libera in tutte le aree individuate dal PS per ogni categoria individuata nell'apposito catalogo, compatibilmente con le funzioni e le attrezzature già insediate. A seguito del riconoscimento dell'utilità pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale, i servizi potranno essere realizzati anche da privati tramite specifico atto di convenzionamento.



## Incremento per obiettivi per la città pubblica - [DP - art. 6]

È prevista per gli AT la possibilità di utilizzare un incremento del 20% della SL massima ammissibile in applicazione dell'IT di base, al fine di perseguire gli obiettivi per la città pubblica previsti dal PS.



## Dotazione di servizi [PS - art. 16]

Nel caso di interventi subordinati a PA o PdCC, nonché nei casi di mutamento della precedente destinazione d'uso che comporti un incremento del carico urbanistico, la dotazione minima di aree per servizi pubblici viene stabilita in ragione della funzione insediata:

- Residenziale - 45 mq/ab;
- Direzionale e turistico-ricettiva - 75% della SL (ridotto a 50% nel NAF);
- Esercizi di vicinato - 50% della SL;
- Produttivo - 20% della SL.



## Riorganizzazione della normativa sulla sosta - [PR - art. 23]

Il Piano prevede il riordino della normativa per il reperimento dei parcheggi, lasciando maggior flessibilità nella localizzazione o nell'eventuale ricorso alla monetizzazione, nell'ottica di favorire la pedonalità soprattutto nel centro storico.

# Favorire la fruibilità del territorio agricolo



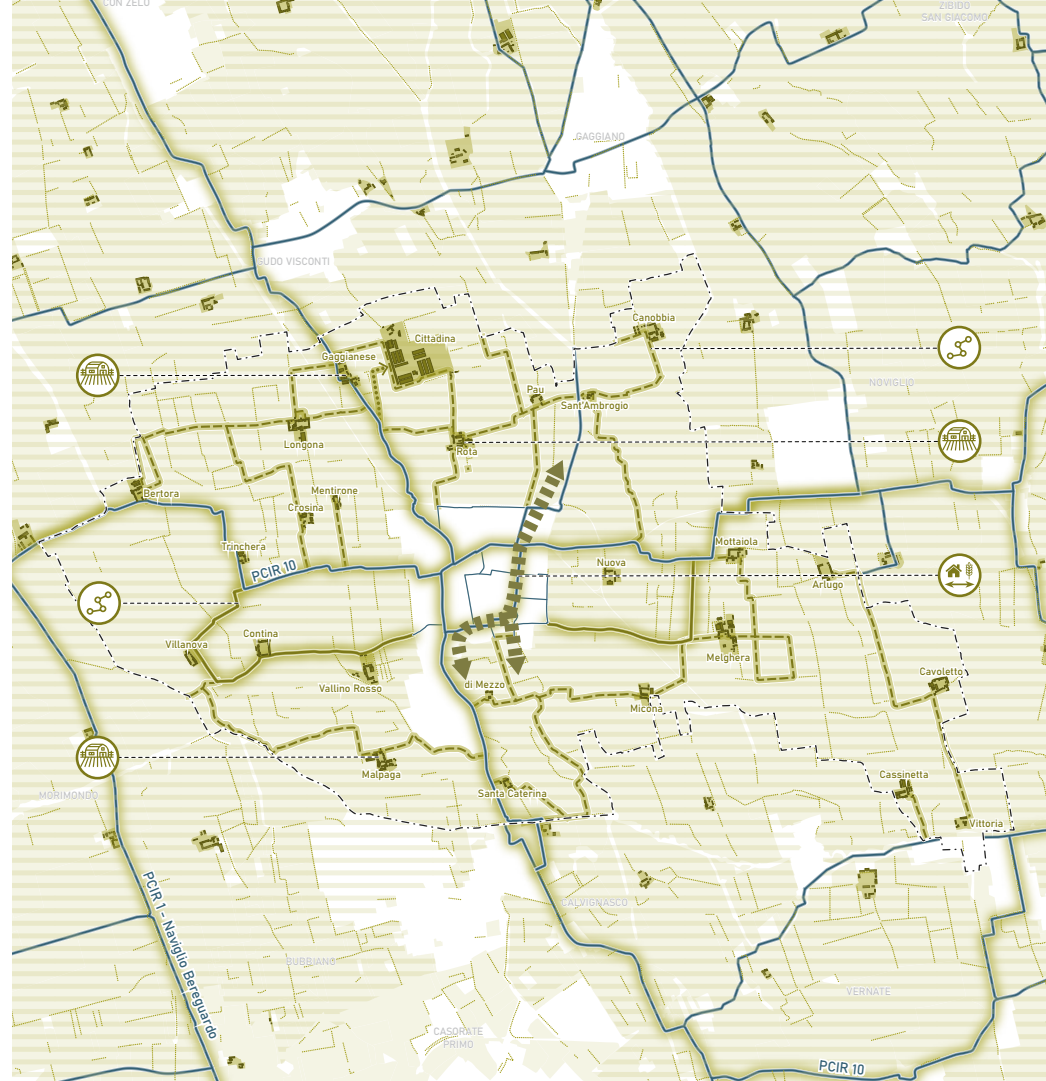
Rafforzare la connessione tra territorio agricolo e ambiente urbano



Tutelare e valorizzare i nuclei cascinali



Promuovere la rete dei percorsi campestri e promuovere il cicloturismo



## Favorire la fruibilità del territorio agricolo



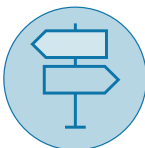
### **Ambiti destinati all'agricoltura [PR - art. 31]**

Le aree destinate all'agricoltura sono intese sia come funzione economica del territorio, sia come attività di salvaguardia delle caratteristiche ambientali e del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio. Al loro interno vi sono gli Ambiti Agricoli Strategici, come individuati dal PTM, e gli Ambiti Agricoli Ordinari.



### **Rete Ecologica e Rete Verde [PS - art. 19]**

Sono elementi costitutivi della REC i corridoi ecologici, le zone di riqualificazione ecologica e i varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica. Inoltre, la dotazione di alberature dovuta negli interventi edilizi, se non reperibile in loco, dovrà prioritariamente essere utilizzata per l'attuazione e l'implementazione delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.



### **Valorizzazione dei percorsi campestri nella RVC [PS - art. 19]**

Il PS, nel progetto di RVM, riconosce i percorsi campestri sia come elementi integranti del sistema della mobilità dolce, sia come elementi caratterizzanti il paesaggio. La riqualificazione e la valorizzazione di questi potrà avvenire attraverso l'attuazione della REC, tramite gli oneri provenienti da monetizzazioni o se realizzati come standard qualitativo all'interno delle trasformazioni degli AT.



### **Riconoscimento dei nuclei rurali [PR - art. 34]**

Nel PR vengono riconosciuti quattordici Nuclei rurali oltre agli undici Insediamenti rurali di interesse paesistico già tutelati dal PASM, per un totale di venticinque nuclei cascinali. Il Piano estende a tutte le cascine una regolazione puntuale che tuteli il valore storico e testimoniale di ogni singolo edificio, lasciando aperta la possibilità di riorganizzare i volumi non congrui.



# Numeri del Piano



# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## 5 Ambiti di Trasformazione per funzioni residenziali

- ST complessiva **15.970 mq**
- SL residenziale **6.970 mq**
- Dotazioni minime complessive **7.790 mq**
  - Abitanti teorici **173**



# TRASFORMAZIONI NEL TUC

## 1 Piano Attuativo e 5 PdCC

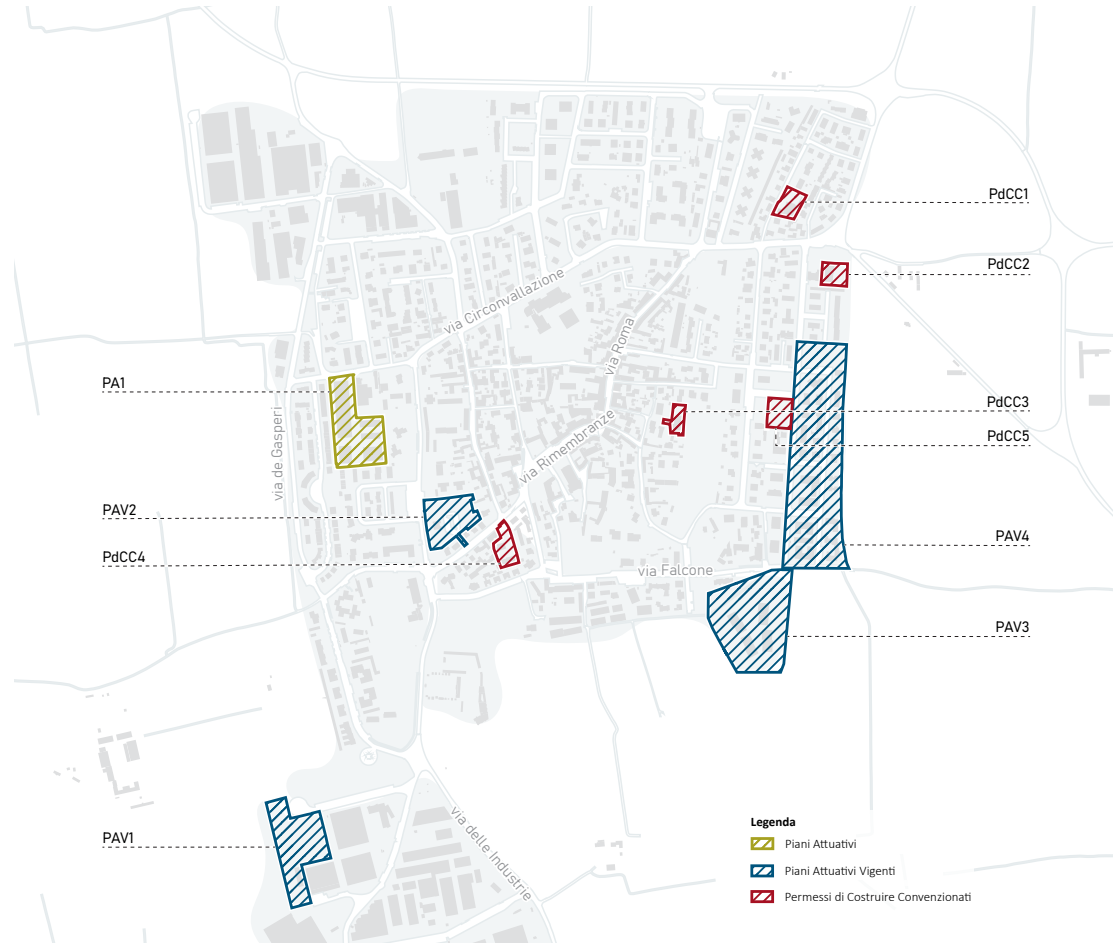
- ST complessiva **22.960 mq**
- SL residenziale **5.100 mq**
  - Abitanti teorici **127**

## Lotti di completamento

- ST complessiva **5.310 mq**
- SL residenziale **2.120 mq**
  - Abitanti teorici **53**

## 4 Piani Attuativi Vigenti

- ST complessiva **87.640 mq**
- SL residenziale **4.630 mq**
  - Abitanti teorici **116**
- SL produttiva **10.810 mq**



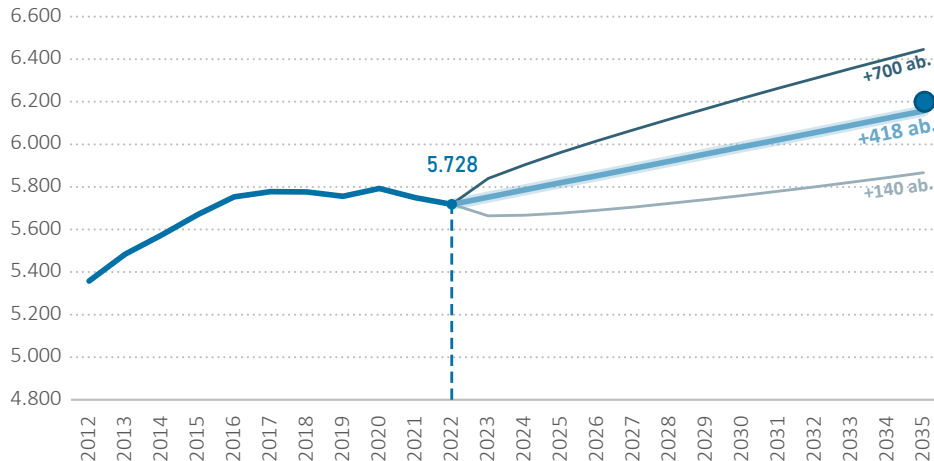
# DIMENSIONAMENTO

	Superficie territoriale	Funzioni residenziali			Funzioni commerciali	
		SL prevista	Abitanti	Dotazione min.	SL prevista	Dotazione
Ambiti di Trasformazione [DP]	15.968	6.957	173	7.785	200**	0
Piani Attuativi e Permessi di Costruire [PR]*	(22.960) 12.750	(9.184) 5.100	(228) 127	(10.260) 5.715	Funzioni produttive	
Trasformazioni nel TUC [PR]	5.310	2.124	53	2.385	SL prevista	Dotazione
Piani Attuativi vigenti [PR]	87.640	4.628	116	cfr. convenzione	10.812	1.075
<b>Totale</b>	<b>121.668</b>	<b>18.809</b>	<b>469</b>	<b>15.885</b>		

Dimensionamento	Abitanti teorici
Residenti nel 2022	5.728
Abitanti teorici aggiuntivi	469
<b>Totale</b>	<b>6.197</b>

\*ai fini del dimensionamento si stima con un carico insediativo pari al 50% per i PA1, PdCC1, PdCC2, PdCC3 e PdCC4

\*\*stima



## Proiezione della popolazione residente al 2035

- Nuovi abitanti teorici complessivi
- Limite di conf. inferiore
- Previsione
- Limite di conf. superiore



# DOTAZIONE

Incremento dotazione pubblica

**27.495 mq**

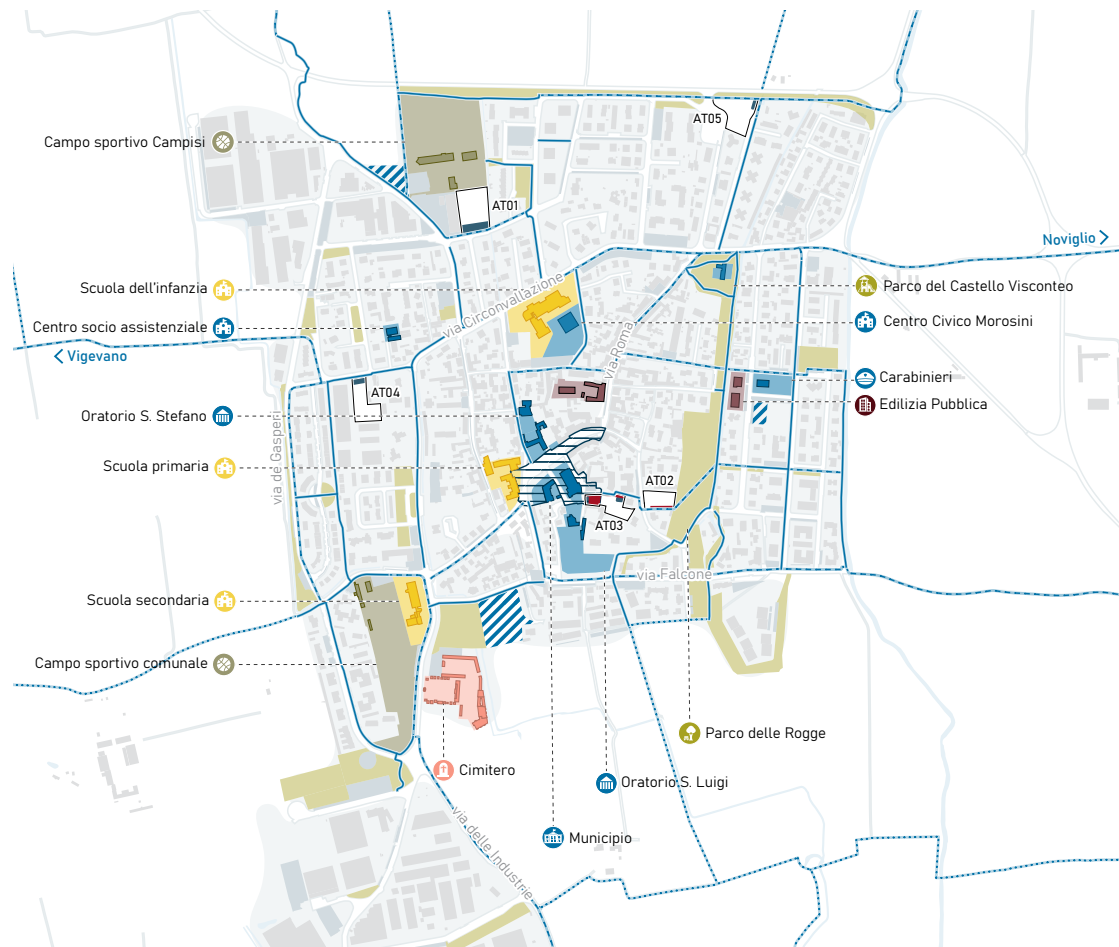
- Documento di Piano **7.785 mq**
- Piano delle Regole **8.080 mq**
- Piano dei Servizi **11.630 mq**

Nuovo standard pro-capite

**46,3 mq/ab**

Nuovi percorsi ciclabili previsti

**16 km**



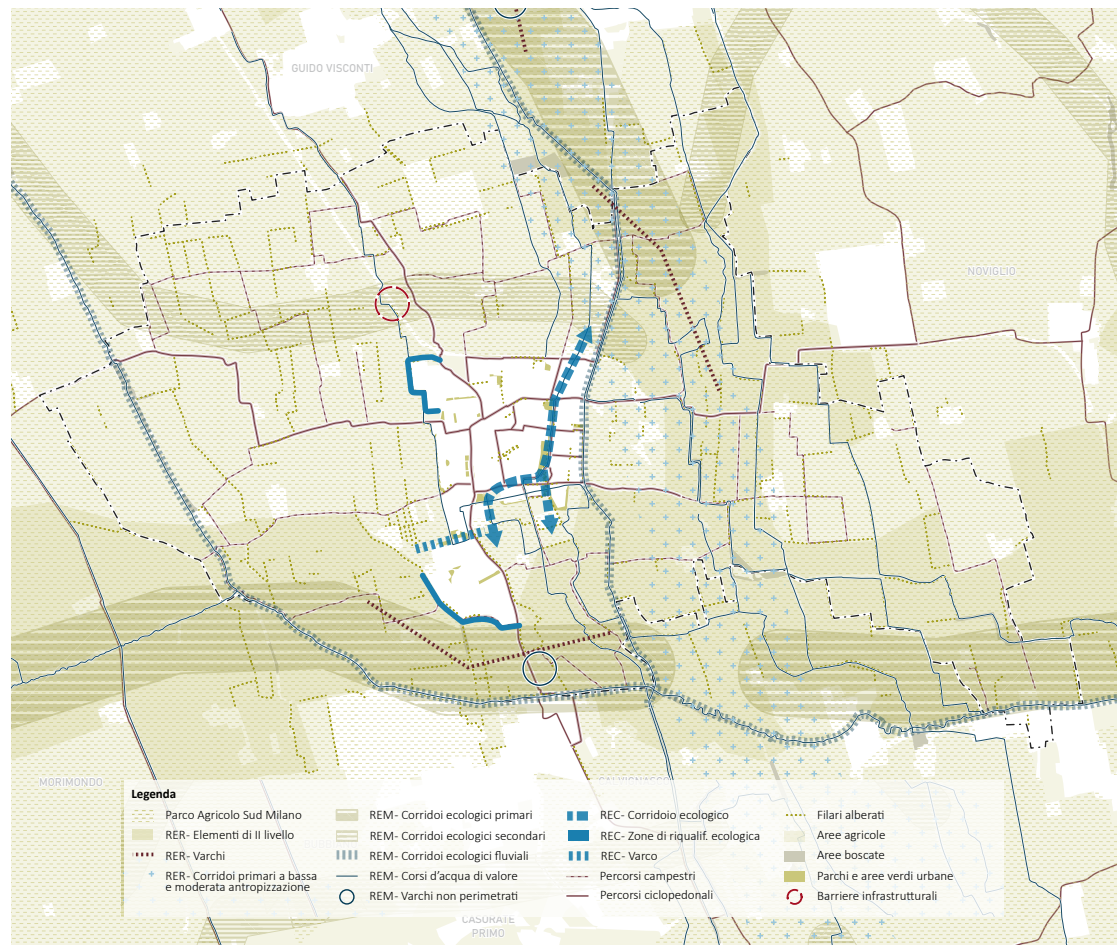
# RETE ECOLOGICA COMUNALE

## Elementi della REC

- un **corridoio ecologico**
- due **zone di riqualificazione ecologica**
- un **varco insediativo** a rischio per la connettività ecologica
- una **barriera infrastrutturale**

## Elementi di supporto

- ambiti agricoli
- foreste e boschi
- siepi e filari alberati
- corsi e specchi d'acqua
  - spazi pubblici
- percorsi ciclabili e interpoderali
  - orti
- parchi e aree verdi

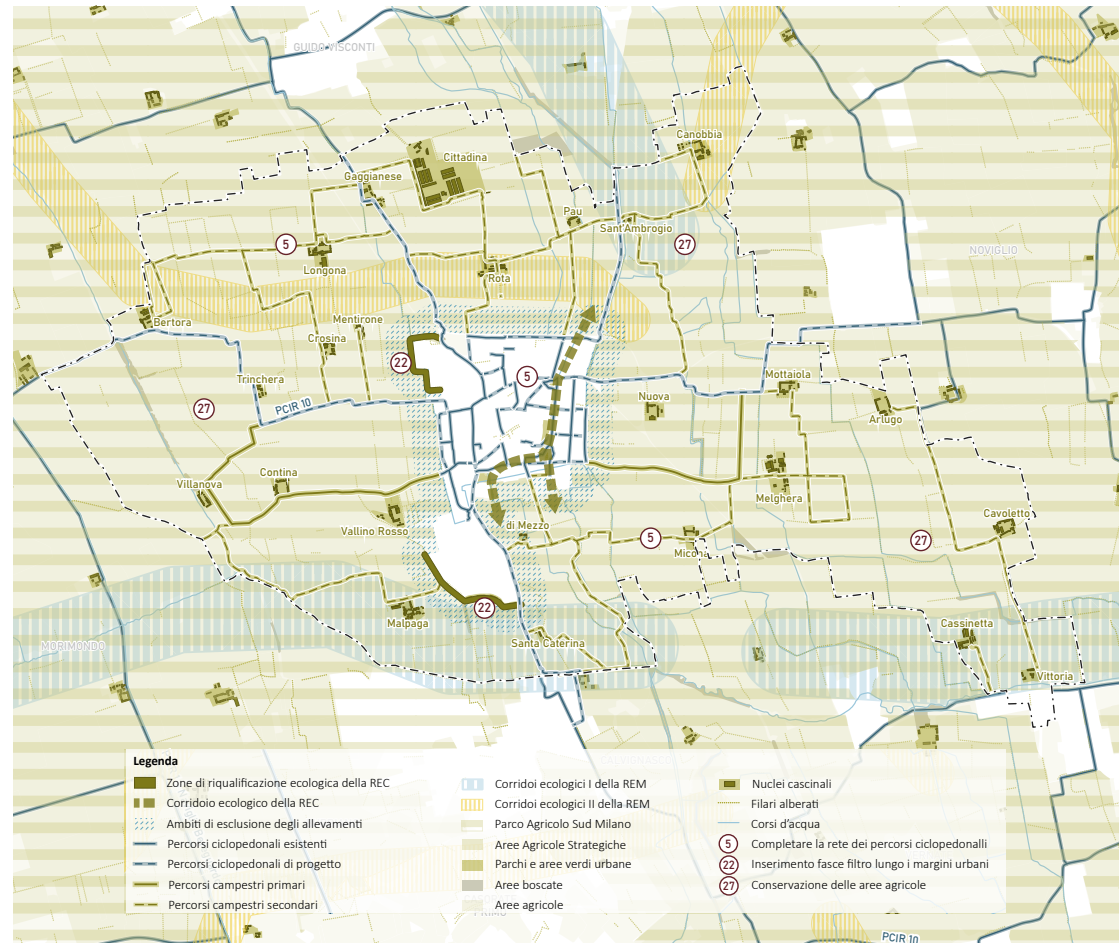


# RETE VERDE COMUNALE

Il PTM colloca Rosate nella  
**Unità Paesistico Ambientale 4a**  
“Fascia della bassa pianura irrigua”

## Interventi che concorrono a realizzare la Rete Verde

- completamento della **rete ciclopedonale** e dei **percorsi interpoderali (5)**
- ridisegno dei margini urbani attraverso l’inserimento di elementi vegetali e **fasce filtro con le aree agricole (22)**
- conservazione delle **aree agricole urbane e periurbane (27)**



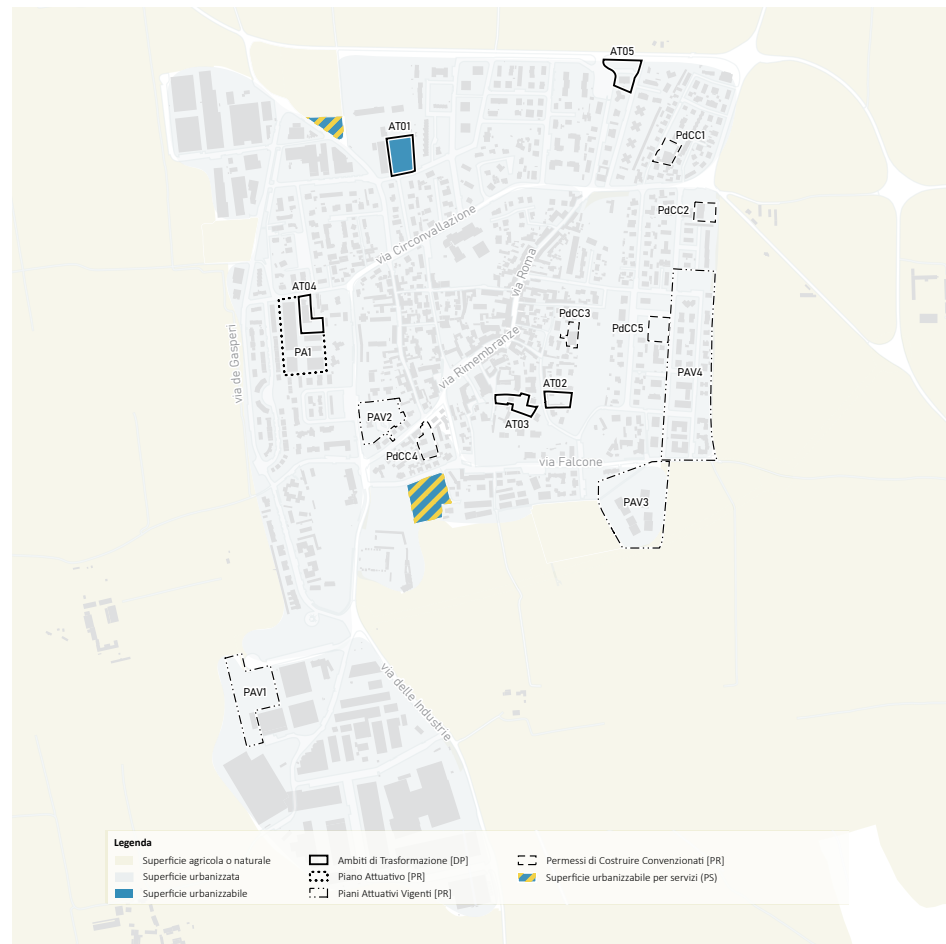
# CONSUMO DI SUOLO

## Obiettivo di riduzione del PTM -14%

- Sup. urbanizzabile residua negli AT (2014) **52.780 mq**
- Sup. urbanizzabile negli AT (Variante) **4.700 mq**
  - Riduzione effettuata **91%**
- Superficie urbanizzabile per servizi **10.330 mq**

## Bilancio Ecologico del Suolo “zero”

*Il BES è “la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.”*



**Grazie**