

DecretoN° di Repertorio Generale : **7765/2015**N° di Protocollo : **230384/2015**Titolario/Anno/Fascicolo : **7.4/2014/161**In Pubblicazione : dal **16/9/2015** al **1/10/2015**Struttura Organizzativa : **SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGRAMMAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE**Dirigente : **DE VITA EMILIO**OGGETTO : **COMUNE DI ROSATE. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CONDIZIONATA CON IL PTCP EX L.R. 12/2005 DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO, ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 11 DEL 26/03/2015.**

Documenti : Testo dell'atto

 [versione firmata](#) [versione pdf](#)

Allegato 1



Per poter visualizzare i files in formato .pdf è necessario avere installato il software Acrobat Reader (disponibile [qui](#))

Per poter visualizzare i documenti firmati digitalmente è consigliato scaricare e installare il software DIKE (disponibile [qui](#)).

Nel caso in cui, all'apertura dei files in formato .pdf, compaia il messaggio ""Errore durante l'apertura del documento. Il file è danneggiato e non può essere riparato." è consigliato scaricare e installare il software PDF FOXIT READER (disponibile [qui](#)).



ATTI: 230384/7.4/2014/161

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE GENERALE, DELLE RETI INFRASTRUTTURALI E
SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO - SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E
PROGRAMMAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE

ALLEGATO A

Comune di ROSATE

Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio
Deliberazione di adozione di C.C. n. 11 del 26/03/2015

Sommario

- 1. Principali contenuti dello strumento urbanistico**
- 2. Quadro conoscitivo**
- 3. Quadro strategico**
- 4. Determinazioni di Piano**
 - 4.1 Ambiti di trasformazione*
 - 4.2 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico*
- 5. Difesa del suolo**
 - 5.1 Idrogeologia*
 - 5.2 Acque superficiali*
 - 5.3 Classi di fattibilità geologica*
 - 5.4 Analisi sismica*

1. Principali contenuti dello strumento urbanistico

Il Comune di Rosate è dotato di un PGT approvato con deliberazione di C.C. n. 72 del 18/12/2008. Il nuovo Documento di Piano prevede una riduzione degli ambiti di trasformazione, riconfermandone 5 con destinazione prevalente di tipo produttivo che non comportano nuovo consumo di suolo.

I dati salienti desunti dalla documentazione trasmessa, relativamente agli ambiti di trasformazione confermati, al consumo di suolo e al sistema insediativo, sono i seguenti:

ATTI: 230384/7.4/2014/161



Città
metropolitana
di Milano

Tabella 4. Ambiti di trasformazione previsti dallo strumento urbanistico comunale oggetto della valutazione di compatibilità							
Ambito di Trasformazione	Funzioni prevalenti PGT vigente	Funzioni prevalenti nuovo PGT	Superficie territoriale (St)	Consumo di suolo (mq)	Indice territoriale (mq/mq)	Sip. max. (mq)	Housing sociale (%)
AT1 (ex AT2)	Attività economiche	Terziario comm.	4.568	no	1 + 10%*	5.025	---
AT2 (ex AT1c)	Servizi	Servizi	2.943	no	--	--	---
AT3 (ex AT1a)	Produttivo	Produttivo	2.304	no	0,70 + 10%*	1.774	---
AT4 (ex AT12)	Produttivo	Produttivo	2.230	no	0,70 + 10%*	1.717	---
AT5 (ex AT13)	Produttivo	Produttivo	5.449	no	0,70 + 10%*	4.196	---
TOTALE			17.494				

* Incentivazione urbanistica per maggiore efficienza energetica

Tabella 5. Dimensionamento previsto dallo strumento urbanistico oggetto della valutazione di compatibilità		
Abitanti residenti al 1 gennaio 2014	n.	5.505
Abitanti derivanti dalla capacità insediativa residua nel consolidato dell'ultimo strumento urbanistico vigente e dai PA in corso di attuazione	n.	297
Nuovi abitanti previsti dallo strumento urbanistico comunale oggetto di valutazione di compatibilità (di cui in ambiti di trasformazione nel consolidato n. 185)	n.	225
Totale abitanti previsti	n.	6.027

2. Quadro conoscitivo

Si richiede di rendere maggiormente leggibile e di verificare complessivamente la Tav. Dp/a08 "Carta dei vincoli" del Documento di Piano riportando tutti i vincoli presenti sul territorio e di integrare il medesimo elaborato con le indicazioni prescrittive e prevalenti del PTCP, come indicato al comma 1 dell'art. 18 delle NdA, indicando anche gli **Ambiti Agricoli Strategici** come definiti nella Tav. 6 del PTCP. Dovrà essere riportata l'esatta conformazione delle fasce di rispetto dei fontanili, nonché verificata la classificazione di "Alberi Monumentali" coerentemente con la Legge n.10 del 14 gennaio 2013 art. 7 e successivo decreto applicativo del 23 ottobre 2014.

Inoltre, considerato che la Tav. 2.6 "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica" del PTCP individua sia "insediamenti rurali di interesse storico" (di cui all'art. 29 NdA PTCP) sia "insediamenti rurali di rilevanza paesistica" e "architettura religiosa" (di cui all'art. 32 NdA PTCP), si chiede di verificare, specificare ed integrare gli elementi individuati dal PTCP articolando le specifiche tutele a scala locale e ponendo attenzione al mantenimento dell'unitarietà architettonico/strutturale dei beni ed il rispetto del contesto in cui sono inseriti, prevedendo opportune aree di rispetto intorno ai beni individuati ai fini della loro tutela.

ATTI: 230384/7.4/2014/161



Città
metropolitana
di Milano

In merito al tema delle **connessioni ecologiche** si rileva che gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP), sia presenti sul territorio comunale che nell'area vasta, vengono descritti ed analizzati in modo approfondito, indicandone anche i relativi punti di forza e le eventuali criticità. La rappresentazione cartografica della Rete Ecologica Comunale (REC) è esaustiva e puntuale, oltre che di chiara lettura, facendo propri e declinando a scala locale correttamente gli elementi della REP ed alcuni della RER.

Si evidenzia comunque che le voci di legenda della REC presente nel Documento di Piano (Tav. DP p16 "Previsioni di Piano") e quella della REC del Piano dei Servizi (Tav. PS p 05 "Rete Ecologica Comunale"), quasi sovrapponibili, si differenziano in modo incongruente per la voce "*elementi di secondo livello della RER*" e per il "*verde di connessione territorio rurale-territorio edificato*", poiché nella tavola del PdS vengono inseriti come parte integrante della REC. Si chiede pertanto di uniformare le due tavole e di inserire nel titolo della tavola del DdP (DP p.16) la dicitura Rete Ecologica Comunale o, in alternativa, di integrare il Documento di Piano con una tavola a sé stante per la REC, analogamente al PdS.

3. Quadro strategico

Obiettivo prioritario del nuovo PGT è la **compattazione della forma urbana** attraverso una ridefinizione degli ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente. Il nuovo PGT riconferma 5 ambiti di trasformazione di cui tre con destinazione prevalentemente produttiva, prevedendo inoltre il completo riutilizzo delle aree degradate o dismesse sul territorio comunale come emerge dalla "*Scheda informativa e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP vigente*"

In merito alla previsione della **circonvallazione** a sud del territorio comunale, si evidenzia che seppure individuata nella tav. 1 del PTCP quale "*opera allo studio*", non rientra tra le opere inserite nel programma delle opere pubbliche della Città Metropolitana di Milano, né si prevede che possa rientrarvi a breve termine in ragione del suo costo e della scarsità del traffico atteso su di essa. Pertanto, anche in linea con il principio di contenimento del consumo di suolo e alla luce del pregio paesistico ambientale del territorio in cui si inserisce, si chiede di **mantenere esclusivamente l'indicazione a livello strategico** solo nel Documento di Piano.

Per quanto riguarda la rappresentazione grafica della **Rete Ecologica Comunale** all'interno del Documento di Piano, si richiama quanto evidenziato nel quadro conoscitivo, ed in particolare che una rete ecologica risulta contemporaneamente sia uno stato di fatto delle connessioni esistenti che una strategia per i progetti di riqualificazione ecosistemica. Va aggiunto però che nella Tav. DP p.15 "*Assetto strategico*", che contempla anch'essa la REC, manca la voce di legenda "*verde di connessione territorio rurale-territorio edificato*".

In merito alla strategia comunale generale per le connessioni ecologiche, si evidenzia che la tematica è stata svolta in modo dettagliato e competente in tutte le parti del PGT (DdP, PdS, PdR), recependo pressoché in toto le relative disposizioni del PTCP. Si rileva però che il paragrafo 03.01.03 "Rete Ecologica Comunale" della Relazione illustrativa del DdP deve essere integrato con una sintesi che richiami le norme ed i recepimenti sviluppati nel Piano delle Regole e la sinergia con la Rete Verde indicata nel Piano dei Servizi.

ATTI: 230384/7.4/2014/161



Inoltre, si ritiene positivo che al punto 4 del suddetto paragrafo si prevede il riequipaggiamento vegetazionale dei varchi mediante un apposito progetto da predisporre entro un anno dall'entrata in vigore del nuovo PGT, con indicate le norme regionali su cui basarsi. Si chiede tuttavia che tale proponimento veda una compiuta realizzazione nei tempi indicati e che vengano esplicitate già in fase di approvazione del presente strumento urbanistico alcune precisazioni normative sulle modalità operative e la sostenibilità economica del progetto.

Si segnala che all'interno dell'art.69 dell'elaborato PR p.10 "Norme di attuazione"(pag.106) è presente un refuso: viene citato il PTCP adottato, mentre si tratta del PTCP approvato e vigente.

4. Determinazioni di Piano

Qualunque previsione relativa a parti del territorio comunale comprese nel **Parco Agricolo Sud Milano**, deve essere **conforme** con quanto disposto dal vigente PTC del Parco, strumento di pianificazione di scala sovraordinata. In particolare si evidenzia la necessità di adeguare la strumentazione del nuovo PGT a quanto disposto dallo stesso Parco Regionale, ente a cui si rimanda per ogni più opportuno approfondimento e verifica di competenza, con particolare riferimento alle previsioni viabilistiche, all'area classificata "*Ambiti dell'edificato/terziario/commerciale/ricettivo*" in fregio alla Sp. n. 38, e all'area classificata "*Principali aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale previste*" collocata a nord dell'Ambito di Trasformazione AT 4.

Si rileva che nella normativa di Piano vi sono diversi riferimenti e precisazioni relativi alle **opere a verde**, in particolare nell'art.20 "*Verde di compensazione e mitigazione paesistico-ambientale degli insediamenti e delle infrastrutture*" del documento DP p.18 "*Criteri e indirizzi*" ed anche nelle schede relative agli Ambiti di Trasformazione. Si chiede che per le fasce piantumate previste venga precisata la profondità, per la quale si consiglia, ove possibile, una dimensione superiore a 10 metri.

Si considerano positivamente anche le indicazioni relative all'utilizzo di specie autoctone, alla previsione di alberature per i parcheggi e le attenzioni normative per le interferenze infrastrutturali con la REC, che trattano di passaggi faunistici.

In linea generale, nell'ambito delle previsioni insediative, si chiede di **mantenere e incrementare gli elementi di naturalità presenti**, con riferimento sia alle rogge e ai fontanili, che agli elementi vegetali presenti, per consentire la connessione ecologica tra gli ambiti di frangia e le aree verdi urbane e le aree agricole esterne.

4.1 Ambiti di trasformazione

In relazione agli Ambiti di trasformazione **AT4 e AT5** collocati in aderenza con i confini del Parco Agricolo Sud Milano si chiede di prevedere idonee soluzioni progettuali per l'inserimento paesistico del nuovo edificato, facendo riferimento al repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP, anche all'interno del perimetro degli ambiti di trasformazione con una profondità minima di 10 m.

4.2 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

L'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sui PGT comunali, ai sensi dell'art. 60 comma 2 del PTCP stesso. L'art. 2

ATTI: 230384/7.4/2014/161



comma 2 precisa inoltre che *“il PTCP ha effetti direttamente conformativi sulle specifiche parti del territorio per le quali tale efficacia è ammessa da norma sovraordinate”*.

Pertanto si prescrive di riportare l'individuazione e la **perimetrazione** degli “Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico” nelle tavole del PGT come indicato nella Tav. 6 del PTCP, **recepndo nelle norme del PGT le prescrizioni delle relative NdA** ed eliminando le previsioni in contrasto con tali ambiti. Di conseguenza qualunque previsione in contrasto con la destinazione agricola di interesse strategico contenuta nello strumento urbanistico comunale vigente deve essere **stralciata**: in particolare si fa riferimento all’*“ambito dell'edificato terziario/commerciale/ricettivo”* in fregio alla Sp n. 38 e ad alcune aree marginali al perimetro che risultano sovrapporsi agli ambiti agricoli di interesse strategico del PTCP.

5. Difesa del suolo

Si specifica che ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 il Piano delle Regole deve contenere come definito anche dalla DGR IX/2616 del 30/11/2011 le cartografie di sintesi, dei vincoli e della fattibilità geologica.

5.1 Idrogeologia

Si prende atto dell'analisi delle condizioni di funzionamento delle reti di smaltimento delle acque di scarico e della valutazione della sostenibilità del nuovo carico urbanistico di piano sulla rete, prodotta ad integrazione ai sensi dell'art. 14 comma 5bis delle NdA del PTCP vigente nella quale *“... si ritiene soddisfatta la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete attuale, senza necessità di realizzare o potenziare le infrastrutture attualmente esistenti.”* A titolo collaborativo si chiede di verificare e rendere congruenti i dati relativi alla previsione della popolazione residente del PGT utilizzati per tale analisi con quelli indicati nella scheda di valutazione di compatibilità con il PTCP compilata dal Comune.

Il territorio di Rosate si trova compreso a Sud Est anche nel macrosistema idrogeologico “ambito degli acquiferi a vulnerabilità molto elevata”, come evidenziato nella tav. 7 del PTCP che si chiede di recepire nello studio geologico.

Ai sensi dell'art. 38 delle NdA del PTCP e della DGR IX/2616 del 30/11/2011 nello studio geologico risulta necessario approfondire sul territorio comunale, la tematica della permeabilità dei suoli e sviluppare l'analisi della vulnerabilità degli acquiferi e dei più rilevanti centri di potenziale pericolo per l'inquinamento della falda. Andrà poi verificata e resa congruente a tali analisi, la classificazione della fattibilità geologica attribuita al territorio comunale.

Inoltre si chiede di individuare in corrispondenza delle fasce di rispetto e tutela dei pozzi a scopo potabile, le attività e/o gli insediamenti esistenti incompatibili con esse, e dei centri di potenziale pericolo per l'inquinamento della risorsa sotterranea (industrie insalubri, aree da bonificare, aree dimesse, etc).

Riguardo le acque superficiali e sotterranee, considerato che costituiscono un ciclo idrogeologico la cui gestione deve avvenire in modo unitario in termini sia quantitativi sia qualitativi, risulta opportuno valutare attentamente le modifiche che potrebbero essere indotte sulle falde dagli eventuali incrementi di portata dei pozzi idropotabili connessi alle future urbanizzazioni congruentemente anche agli obiettivi di cui all'art. 38 comma 2 delle NdA del PTCP vigente.

Congruentemente alla DGR IX/2616 del 30/11/2011 risulta opportuno evidenziare nella carta idrogeologica le aree in cui la soggiacenza della falda risulta essere ridotta.

ATTI: 230384/7.4/2014/161

5.2 Acque superficiali

Si specifica che lo studio del reticolo idrico minore diventa efficace, previo parere favorevole da parte della competente struttura regionale e successivamente alla conclusione dell'iter di recepimento dello stesso da parte dell'amministrazione comunale tramite variante urbanistica. Pertanto fino ad allora, ai sensi della DGR X/2591 del 31/10/2014, su tutti i reticoli idrografici presenti sul territorio comunale valgono i vincoli di Polizia Idraulica di cui al R.D. 25 luglio 1904 n. 523 (10 mt di in edificabilità); per i canali di bonifica di cui all'Allegato D della DGR di cui sopra, valgono i vincoli del R.R. n. 3/2010 anche lungo i tratti tombinati.

Nella carta degli elementi idrografici e dei vincoli dello studio geologico nonché negli elaborati di PGT, in considerazione di quanto sopraesposto, devono essere rappresentati tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale con l'individuazione dei relativi Vincoli di Polizia Idraulica di cui sopra.

Si evidenzia che nella tav. 7 del PTCP è rappresentata la testa del Fontanile Cavo Rosso in località Campo Rosso che non è stata evidenziata né nello studio del RIM né nello studio geologico; si chiede pertanto di effettuare le opportune verifiche ed eventuali aggiornamenti in merito.

Relativamente ai corsi d'acqua che lambiscono e/o attraversano gli ambiti di trasformazione, si richiama il rispetto dei vincoli di Polizia idraulica (vincoli di inedificabilità), anche sui tratti tombinati.

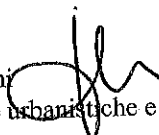
5.3 Classi di fattibilità geologica


Ai sensi della DGR IX/2616 del 30/11/2011, si chiede di integrare le norme geologiche con la normativa derivante dalla carta dei vincoli (pozzi, reticolo idrico).


5.4 Analisi sismica

Si evidenzia a titolo collaborativo che per qualsiasi destinazione d'uso rientrante tra gli edifici strategici e/o rilevanti di cui al D.d.u.o. n. 19904 del 2003, ai sensi della DGR IX/2616 del 30/11/2011 e delle norme vigenti in materia, occorrerà effettuare anche in fase pianificatoria, le analisi sismiche di approfondimento specifiche.

Data 10/09/2015

Responsabile istruttoria: Arch. Giovanni Longoni 
Responsabile Servizio Coordinamento istruttorie urbanistiche e pianificazione attività produttive

Referente istruttoria: Arch. Marianna Laino 

Contenuti di difesa del suolo: Geom. Elena Ferrarini 

Contenuti paesistici naturalistici: Dott. Stefano Gussoni 