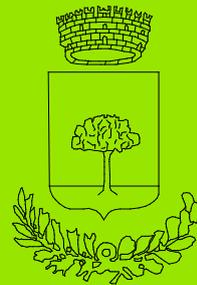


DdP

DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI BUSCATE



RELAZIONE

Delibera di adozione del Consiglio Comunale n° 51 del 23.11.2011

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale n°19 del 16.06.2012

Pubblicazione BURL n°..... del.....

SINDACO

Marina Teresa Pisoni

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

ing. F. Parlatore

RESPONSABILE PROCEDIMENTO

ing. G. Pisoni

PROGETTISTI

arch. G. Volpi, arch. E. Solomatin

COLLABORATORI

arch. R. Bianchi, ing. A. Colombo

VAS

arch. G. Baldizzone

Giugno 2012

1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1.1 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1.2 – LA FORMAZIONE DEL P.G.T.

1.2.1 PROCESSO PARTECIPATIVO E DI VALUTAZIONE

1.3 – RAPPORTI DEL PGT CON I LIVELLI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

1.3.1 IL LIVELLO REGIONALE

1.3.2 IL LIVELLO PROVINCIALE

1.4 – STRUTTURA DEL PGT

1.4.1 DOCUMENTO DI PIANO

1.4.2 PIANO DEI SERVIZI

1.4.3 PIANO DELLE REGOLE

1.5 – LA DISCIPLINA

1.5.1 l'approccio di derivazione storicistica

1.5.2 l'approccio di derivazione economica

1.5.3 l'approccio di derivazione urbanistica

1.6 - I CAPISALDI

1.6.1 L'AMBIENTE NATURALE

1.6.2 IL SISTEMA URBANIZZATO

1.6.3 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1.7 - LA V.A.S. E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1.7.1 FODAMENTI TEORICI

1.7.2 PERCORSO METODOLOGICO E PROCEDURALE DELLA VAS DEL PGT DEL COMUNE DI BUSCATE

2. STATO DI FATTO

2.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.2 – STRUTTURA STORICA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO

2.2.1 PREMESSA

2.2.2 LA QUESTIONE DEL PAESAGGIO

2.2.3 IL CONCETTO DI STRUTTURA APPLICATO AL TERRITORIO

2.2.4 IL SISTEMA VIABILISTICO STORICO

2.2.5 STRUTTURA URBANA

2.2.6 I CATASTI

2.2.7 IL CATASTO DI MARIA TERESA 1725-1754

2.2.8 IL CATASTO DI MARIA TERESA DI BUSCATE

2.2.9 IL CESSATO CATASTO DEL LOMBARDO VENETO 1858-1887

2.2.10 IL NUOVO CATASTO TERRENI DEL REGNO D'ITALIA 1897-1901

2.2.11 USO DEI CATASTI

2.2.12 CARTOGRAFIA DI MARIA TERESA D'AUSTRIA: LOTTIZZAZIONE

STORICA - TIPOLOGIA EDILIZIA – PAESAGGIO URBANO E RURALE

2.2.13 CARTOGRAFIA DEL CESSATO CATASTO AUSTRIACO:

LOTTIZZAZIONE STORICA - TIPOLOGIA EDILIZIA – PAESAGGIO URBANO E RURALE

2.2.14 CARTOGRAFIA CATASTO DEL REGNO D'ITALIA: LOTTIZZAZIONE

STORICA - TIPOLOGIA EDILIZIA – PAESAGGIO URBANO E RURALE - IDRAULICA

2.2.15 IL SISTEMA MONUMENTALE RELIGIOSO

2.2.16 LA CHIESA DI SANTA MARIA

2.2.17 LA CHIESA DI SAN PIETRO

2.2.18 LE PRESENZE MINORI

- 2.2.19 LE PRESENZE DI ARCHITETTURA CIVILE
- 2.2.20 STRUTTURA URBANA STORICA
- 2.3 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELLA POPOLAZIONE E DINAMICHE DI SVILUPPO
 - 2.3.1 Tassi di crescita e andamento della popolazione e delle famiglie
 - 2.3.2 Evoluzione indice reddituale dei residenti
 - 2.3.3 Analisi degli aspetti occupazionali e struttura e dimensione delle imprese
- 2.4 - ASSETTO INFRASTRUTTURALE
- 2.5 - ASSETTO PAESISTICO AMBIENTALE
- 2.6 - I SERVIZI PUBBLICI
- 2.7 – ISTANZE DEI CITTADINI
- 2.8 – LA PROGRAMMAZIONE SOVRALocale
- 3. – STRATEGIE E OBIETTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
 - 3.1. – PROGETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE: FINALITÀ E MOTIVAZIONI DELLE SCELTE
 - 3.2 - PROGETTO DEL SISTEMA INSEDIATIVO: FINALITÀ E MOTIVAZIONI DELLE SCELTE
 - 3.2.1. – ambito del centro storico
 - 3.2.2 – ambito delle aree di ristrutturazione urbanistica esistenti
 - 3.2.3 – ambito del tessuto urbano di completamento
 - 3.2.4 – ambito di espansione residenziale
 - 3.2.5 – ambito dello sviluppo produttivo
 - 3.2.6 – ambito dei servizi
 - 3.2.7 – ambiti di trasformazione
 - 3.3 - PROGETTO DEL SISTEMA NATURALE: FINALITÀ E MOTIVAZIONI DELLE SCELTE
 - 3.3.1. – La sensibilità paesistica dei luoghi
 - 3.4 - RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO
 - 3.4.1. – La città compatta
 - 3.4.2 – L'individuazione degli ambiti
 - 3.4.3 – Il centro storico (definizione dei principi e metodo analitico)
 - 3.4.4 – La dialettica tra centralità e spazi esterni (la dialettica urbana e la forma della città)
 - 3.4.5 – Gerarchia del verde
 - 3.4.6 – La direttrice dei servizi
 - 3.4.6 – La direttrice dei servizi
- 4.1 – Schede dei piani attuativi del P.R.G. vigente - Quantificazioni delle realizzazioni e stato di attuazione
- 4.2 – Schede degli ambiti di trasformazione del P.G.T.

1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

1.1 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La prima legge in materia, dello Stato Italiano unitario, è stata:

- la Legge 20 marzo 1865 n. 2248 per l'unificazione amministrativa del Regno, che, prevedeva la facoltà dei Consigli Comunali di deliberare su regolamenti di igiene "edilità" e "polizia locale" e concedeva al Sindaco il potere di rimuovere le cause di insalubrità del vicinato.

Il regolamento di attuazione individuò poi, come contenuto del regolamento edilizio "i piani regolatori dell'ingrandimento e della livellazione, o di nuovi allineamenti delle vie, piazze o passeggiate pubbliche".

A questa seguì:

- la legge 25 giugno 1865 n. 2359, conosciuta soprattutto come caposaldo in materia di espropriazioni per causa di pubblica utilità, dove vi era però anche prevista la facoltà per Comuni con almeno 10.000 abitanti di redigere un piano regolatore dell'esistente nucleo urbano, e di adottare un piano di ampliamento in merito alle norme da osservarsi nella edificazione di nuovi edifici.

Con il R.D.L. del 25 marzo 1935 n. 640 (legge n. 2471 del 23 dicembre 1935) si stabilì in tutti i Comuni l'obbligo di chiedere l'autorizzazione preventiva per l'edificazione all'interno dei centri edificati.

Durante la seconda guerra mondiale venne approvata la legge urbanistica fondamentale, la n. 1150 del 17 agosto 1942, attualmente in vigore, ove introducendo il concetto della zonizzazione funzionale si prevedono tre livelli di pianificazione:

- a livello superiore il Piano Territoriale di Coordinamento, divenuto poi Piano Territoriale Regionale con l'introduzione di competenze e deleghe alle regioni;
- a livello intermedio il Piano Regolatore Intercomunale (in alcune regioni comprensoriale);
- a livello inferiore il Piano Regolatore Comunale con i relativi piani attuativi.

Per quanto riguarda la Regione Lombardia con la L.R. 51/75 si istituiva il Piano Territoriale di Coordinamento Regionale alla scala superiore, il Piano Comprensoriale a scala intermedia, mentre al P.R.G. comunale vengono affiancati nuovi strumenti operativi come i P.P.A.

Successivamente sono state emanate leggi e decreti che affrontano tematiche particolari di cui le più significative sono:

- il D.L. 27 ottobre 1951 n. 1042 ove si obbligava una serie di Comuni alla compilazione di un "piano di ricostruzione" per la individuazione delle zone destinate alla demolizione ed alla ricostruzione e delle zone destinate a servizi;

- la legge 03 novembre 1952 n. 1902 che disciplina le misure di salvaguardia tra il periodo di adozione e quello di approvazione dei piani;

- la legge 18 aprile 1962 n. 167 che prevedeva i piani/programmi di edilizia abitativa pubblica nella pianificazione urbanistica, da cui possibilità per i comuni di acquisire aree sia per servizi che per abitazioni.

La normativa riepilogata sino ad ora è stata il punto di riferimento per il dopoguerra e l'intera ricostruzione, superata questa fase attraverso la cosiddetta Legge Ponte vi è stata una rivisitazione ed aggiornamento di quanto previsto con la legge urbanistica fondamentale (L. 1150 del 1942). Si tratta della legge 06 agosto 1967 n. 765 ove si prevede:

- snellimento delle procedure di approvazione dei piani urbanistici;
- fissazione di limiti di massima edificabilità in mancanza di un piano urbanistico generale;
- l'introduzione del piano di lottizzazione convenzionato come strumento, insieme al piano particolareggiato, per l'esecuzione del P.R.G.;
- la determinazione di limiti inderogabili di densità alla edificazione privata e di standards minimi per i servizi pubblici;
- l'estensione dell'obbligo di richiedere la licenza edilizia a qualsiasi costruzione da realizzare nel territorio comunale.

Successivamente vi è l'emanazione della legge di riforma della casa, la 22 ottobre 1971 n. 865, con possibilità di esproprio nell'ambito dei piani di zona con l'indennizzo limitato al valore agricolo e la possibilità di stipulare convenzioni per regolare il diritto di superficie, l'importo degli oneri etc.

Nel 1972 con il D.P.R. n. 8 del 15 gennaio 1972 vi è il trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia urbanistica, viabilità ed altro.

Con la legge n. 10 del 28 gennaio 1977 vi è la sostituzione della licenza edilizia con la concessione edilizia, dovuta se l'intervento è conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici a fronte del pagamento degli oneri di urbanizzazione e di contributo sul costo di costruzione. Tutto questo al fine di far ricadere sugli operatori i costi di trasformazione ed urbanizzazione del territorio. Questa legge inoltre prevedeva che gli interventi di edificazione siano eseguiti a fronte di un programma pluriennale di attuazione del P.R.G. al fine di correlare l'intervento pubblico con quello privato.

Successivamente a questa data le competenze regionali diventano sempre più importanti, mentre in sede nazionale si affrontano tematiche particolari che così riassumiamo:

- legge n. 457 del 05 agosto 1978, utilizzata soprattutto per i programmi decennali di programmazione edilizia e per la definizione delle tipologie di intervento, sottraendo per gli interventi minori ogni tipo di contributo;
- legge n. 94 del 23 gennaio 1982 (la Nicolazzi);
- legge n. 47 del 28 febbraio 1985 (sanatoria edilizia);
- legge n. 142 del 08 giugno 1990 (competenze agli enti locali);
- legge n. 493 del 04 dicembre 1993 (silenzio assenso);
- D.L. n. 468 del 26 luglio 1994 (sanatoria edilizia);
- legge n. 662 del 23 dicembre 1996 (collegata alla finanziaria '97, ulteriore disciplina del condono edilizio e nuove norme procedurali);
- legge n. 127 del 15 maggio 1997 (riforma Bassanini/bis);
- legge n. 191 del 16 giugno 1998 (riforma Bassanini/ter);
- D.L. n. 490 del 29 ottobre 1999 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali);
- D.L. 5 novembre 2001: Ministero delle infrastrutture e dei trasporti - Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade;

- Legge n. 443 del 21 dicembre 2001, Delega al Governo in materia di infrastrutture ed insediamenti produttivi strategici ed altri interventi per il rilancio delle attività produttive;
- Delibera n. 121/2001 del 21 dicembre 2001, Legge obiettivo: 1° Programma delle infrastrutture strategiche. Deliberazione del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica;
- Legge n. 166 del 1 agosto 2002, Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti. Modifica la Legge Merloni;
- Circolare n. 2699 del 7 dicembre 2005, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. Articolo 32 del decreto-legge n. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 relativo a “Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali”. Circolare esplicativa;
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009: Piano nazionale di edilizia abitativa;
- Legge n. 122 del 30 luglio 2010, indicazioni applicative per gli enti locali modifiche alla legge 241/1990 in materia di conferenza di servizi – segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

Per quanto concerne la normativa Regionale:

- L.R. n. 51 del 15 aprile 1975 (Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico)
- L.R. n. 60 del 05 dicembre 1977 (Norme di attuazione della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, in materia di edificabilità dei suoli)
- L.R. n. 61 del 05 dicembre 1977 (Modifiche alla Legge Regionale 05 dicembre 1977 n. 60 “Norme di attuazione della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, in materia di edificabilità dei suoli”)
- L.R. n. 44 del 19 luglio 1978
- L.R. n. 63 del 02 novembre 1978
- L.R. n. 17 del 27 gennaio 1979
- L.R. n. 91 del 07 giugno 1980
- L.R. n. 93 del 07 giugno 1980 (Norme in materia di edificazione nelle zone agricole)
- L.R. n. 57 del 27 maggio 1985 (Esercizio delle funzioni regionali in materia di protezione delle bellezze naturali e subdelega ai comuni)
- L.R. n. 15 del 15 luglio 1996 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti)
- L.R. n. 23 del 23 giugno 1997 (Accelerazione del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali e disciplina del regolamento edilizio)
- L.R. n. 9 del 12 aprile 1999 (Disciplina dei programmi integrati di intervento)
- L.R. n. 22 del 19 novembre 1999 (Recupero di immobili e nuovi parcheggi)
- L.R. n. 1 del 05 gennaio 2000 (Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia)
- L.R. n. 1 del 15 gennaio 2001 (Disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso di immobili e norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico)
- L.R. n. 12 del 11 marzo 2005 (Legge per il governo del territorio)
- L.R. n. 3 del 4 marzo 2009, Norme regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità
- L.R. n. 6 del 02.02.2010, (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere);
- L.R. n. 7 del 5 febbraio 2010, (Interventi normativi per l’attuazione della programmazione regionale e di modifica ed integrazione di disposizioni legislative).

1.2 - LA FORMAZIONE DEL PGT

Viene svolta attraverso:

- la costruzione del quadro di riferimento generale per quanto riguarda gli elementi di carattere sovracomunale a cui riferirsi nelle scelte locali (PPR, PTR, PTCP, etc);
- la valutazione delle proposte/osservazioni inoltrate dai cittadini e/o enti, attività produttive, associazioni etc., preliminari alla redazione della pianificazione generale;
- la costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale, con l'effettuazione delle analisi dello stato di fatto del territorio, finalizzate alla conoscenza delle componenti strutturali (uso del suolo, caratteri naturali e paesistici, infrastrutture esistenti ed impianti, localizzazione e consistenza delle strutture pubbliche e/o di uso pubblico, destinazioni d'uso degli immobili, individuazione degli elementi di interesse artistico, morfologico, storico, archeologico, etc.). Al contempo viene analizzata la documentazione tecnica degli eventuali piani settoriali già elaborati o da elaborare a scala comunale (studio idrogeologico, studio della componente commerciale, etc.);
- l'interazione con il processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) a cui viene sottoposto il PGT lungo tutto il suo iter formativo e procedurale;
- incontri, assemblee, riunioni aventi ad oggetto il PGT quale piano strategico per il futuro sviluppo del paese, presso il Municipio o in altra sede, anche presso Enti sovracomunali o altri soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale;
- la redazione del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

1.2.1 PROCESSO PARTECIPATIVO E DI VALUTAZIONE

La direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 introduce la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente elaborati dalla Regione, dalle province e dagli altri enti cui è affidata la funzione dalle vigenti disposizioni legislative.

Secondo tale direttiva la valutazione ambientale è uno strumento finalizzato a garantire uno sviluppo sostenibile e consiste in un processo che prevede:

- l'elaborazione di un rapporto ambientale;
- lo svolgimento di consultazioni;
- valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell'iter decisionale;
- la messa a disposizione delle informazioni e delle valutazioni sulle decisioni.

La L.R. 12/2005 recepisce tali indicazioni e pone particolare attenzione al tema della partecipazione da parte dei cittadini e delle loro associazioni, alla formazione del PGT e alla sostenibilità intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.

1.3 - RAPPORTI DEL PGT CON I LIVELLI DI PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

I livelli di pianificazione sovraordinati ed i principali strumenti di pianificazione ad essi correlati ai quali si devono raccordare l'elaborazione e i contenuti del PGT sono i seguenti.

1.3.1 Il livello regionale

Il Piano del Paesaggio Lombardo è costituito dall'insieme degli atti a specifica valenza paesistica dal momento della loro entrata in vigore. Il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) ha natura di quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo, oltre che di strumento di disciplina paesistica del territorio. Secondo questa ultima accezione esso opera fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesistica di maggiore definizione. Il PGT costituisce uno di tali atti, previa valutazione positiva sotto questo profilo da parte dell'organo competente.

È attualmente in fase di elaborazione il PTR (Piano Territoriale Regionale), istituito dalla L.R. 12/2005. Esso è uno strumento di carattere più generale rispetto al PTPR, in quanto ha la funzione di indirizzare, agli effetti territoriali, la programmazione di settore della Regione, nonché di orientare la programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province; è dotato di valenza paesistica e, dopo la sua approvazione, è destinato ad incorporare il PPTR.

1.3.2 Il livello provinciale

Il PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) è lo strumento di pianificazione che definisce gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del territorio provinciale, indirizza la programmazione socio-economica della Provincia, raccorda le politiche settoriali di competenza provinciale e indirizza e coordina la pianificazione urbanistica comunale. Esso inoltre costituisce un atto dotato di valenza paesistica.

Il vigente Piano Territoriale della Provincia di Milano è stato approvato conformemente ai disposti della L.R. 12/2005.

I contenuti del PTCP possono essere classificati in elementi conoscitivi del territorio provinciale, in elementi di indirizzo e di coordinamento nei confronti dei comuni e infine in previsioni con efficacia prescrittiva e prevalente sulla pianificazione comunale.

I contenuti del PGT devono porsi in termini di compatibilità con le previsioni provinciali, e sono quindi soggetti a giudizio di merito da parte della Provincia nella fase finale di approvazione del piano rispetto ai seguenti temi:

- la mobilità e le reti di trasporto;
- la polarizzazione urbana;
- la specificazione delle aree agricole;
- l'attuazione e l'articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PTCP;
- la valutazione/individuazione delle condizioni di rischio territoriale (idrogeologico, riferito ad aree, etc.).

Tra gli elementi obbligatoriamente previsti per l'espressione del parere provinciale vi è, oltre alla Valutazione Ambientale Strategica, anche la Valutazione di Incidenza relativa alla valutazione delle potenziali ricadute delle previsioni di piano sui Siti di Importanza Comunitaria (SIC) se presenti sul territorio (vedasi DGR 7/14106 del 8 agosto 2003).

Il rapporto del PGT nei confronti del PTCP non è comunque di mera subordinazione, in quanto il Documento di Piano può proporre modifiche e integrazioni allo strumento provinciale nella fase di acquisizione del parere di compatibilità.

1.4 – STRUTTURA DEL PGT

Il PGT è costituito da:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

1.4.1 Documento di Piano

Da redarre conformemente ai disposti dell'art. 8 della L.R. 12/2005 a partire dalla base conoscitiva del territorio e delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale è lo strumento ove vengono definite le linee generali di tendenza in un quadro di azioni strategiche per orientare lo sviluppo verso le soglie coerenti con il trend naturale ed in sintonia con gli obiettivi fissati, con un approfondimento degli indirizzi per il governo del territorio al fine di articolare una serie di strategie di settore coerenti con la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

1.4.2 Piano dei Servizi

Il P.d.S. verifica lo stato e la consistenza dei servizi esistenti e le loro relazioni con il sistema insediativo (infrastrutture, sistema commerciale, qualità ambientale, dislocazione degli insediamenti e dei nuclei urbani sul territorio comunale, intercomunale etc.).

Tale valutazione assume un valore ed una connotazione particolare tenuto conto del momento di particolare riduzione delle risorse pubbliche disponibili a tutti i livelli e dunque la sempre più importante necessità di costruire momenti di sinergia con gli altri enti pubblici ma soprattutto della necessità di riorganizzazione nella gestione dei servizi in termini di sussidiarietà. Alla luce della struttura territoriale e del target di sviluppo del territorio definiti dal Documento di Piano, viene definita la strategia per il mantenimento ed il possibile sviluppo della qualità e della quantità dei servizi offerti ai cittadini e le azioni del piano di conseguenza necessarie.

1.4.3 Piano delle Regole

A fronte di un'analisi di dettaglio spinta ove necessario sino ai singoli edifici, sia per quanto concerne gli aspetti tipo/morfologici, che di sviluppo storico del territorio. Con tale strumento vengono definiti i parametri urbanistici di riferimento. Particolare importanza assume, in questo caso, il patrimonio conoscitivo già elaborato a scala comunale nei precedenti strumenti urbanistici generali e/o piani di dettaglio. Il Piano delle Regole assume valenza paesistica e determina il pieno controllo della qualità delle trasformazioni territoriali in ambito urbano. Lo strumento operativo di questo controllo è la classificazione della sensibilità paesistica del territorio comunale che determinerà la suddivisione del territorio in ambiti specificamente normati.

Il Piano delle Regole attua gli indirizzi del Documento di Piano e determina effetti diretti sul regime dei suoli (norme e localizzazioni) in tutto il territorio ad eccezione degli ambiti di trasformazione urbanistica.

1.5 – LA DISCIPLINA

Il dibattito disciplinare aperto negli ultimi anni sul tema della pianificazione territoriale ha portato a nuovi risultati pur se a fronte di procedimenti non consolidati. Per quanto concerne la Regione Lombardia, a seguito della Legge 1/2001 e soprattutto la Legge 12/2005 (con le sue innumerevoli modifiche e integrazioni) viene introdotto il concetto di pubblicità e trasparenza per le attività che conducono alla formazione degli strumenti di pianificazione, viene espressamente prevista la partecipazione degli enti, delle associazioni e dei cittadini, si introduce il criterio della sostenibilità e si auspica la possibile integrazione con l'intervento da parte dei privati.

Dal punto di vista più generale resta alla scala regionale il Piano Territoriale Regionale, diventa operativo il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e alla scala comunale i Piani Regolatori Generali considerati metodologicamente superati divengono Piani di Governo del Territorio con un approccio radicalmente mutato.

Restano in ogni caso tre gli elementi fondamentali che individuano un vero strumento di pianificazione:

- cogenza giuridica delle norme;
- operatività, intesa come capacità di tradursi in eventi;
- chiarezza e coerenza (identificabilità e accettabilità) delle prescrizioni.

La disciplina nel frattempo si è via via consolidata, grazie ad una integrazione dei tre approcci di riferimento nell'affrontare la tematica della pianificazione territoriale:

- l'approccio di derivazione storicistica;
- l'approccio di derivazione economica;
- l'approccio di derivazione urbanistica.

1.5.1 L'approccio di derivazione storicistica

Nell'ultimo periodo vi è stato un recupero e una valorizzazione di tale approccio metodologico pur a fronte di un profondo solco tra le indicazioni normative e la ricerca che da anni viene programmata nelle sedi universitarie, non ancora valorizzata sotto il profilo filosofico dall'apparato di legge.

Su tratta di acquisire le basi culturali della contemporaneità del pensiero; l'attuale impostazione ideologica delle leggi risente ancora dei limiti di un impianto di derivazione positivista fondato sulla illusione di poter controllare i fenomeni urbani mediante una strumentazione di carattere parametrico-quantitativo generalizzato in qualsiasi luogo ed espresso da valori numerici e non morfologici.

Un pesante limite è rappresentato dalla concezione funzionale dello zoning al quale ci si deve adeguare per obbligo di legge, superabile con l'introduzione nella normativa di indicazioni tipo-morfologico atte a superare i limiti anzidetti da una puntuale lettura della realtà, cui relazionare i progetti. Invero lo strumento della perequazione da una parte e la possibilità di utilizzare piani di intervento quali i Programmi Integrati di Intervento e altro, hanno reso più plastico il divenire dell'attuazione degli strumenti urbanistici generali. Ma occorre specificare che sono nati per superare barriere normative dello zoning e non certo sotto la spinta di una nuova visione filosofico/pianificatoria.

E' necessario in sostanza fatta base la fondamentale conoscenza dell'impianto della storia, delle condizioni naturali, della morfologia quale relazione tra contesto territoriale vasto e città e campagna, le permanenze del paesaggio e dell'architettura, di cogliere la realtà prodotta dalla stratificazione della storia, da assumersi come base del progetto di pianificazione e di sviluppo di un particolare territorio. Questa linea di pensiero trova nelle tematiche dell'analisi il processo conoscitivo dei modi di crescita della città e del territorio e della loro storicità finalizzata alla conoscenza filologica intesa come conoscenza operativa.

La morfologia del territorio, nella totalità urbana e paesistica è determinata dalla intergenza della storia e della natura che ne definiscono l'identità.

Il concetto di identità, la cui acquisizione come conoscenza è fattore fondamentale della progettazione più avanzata, consolida il risultato di un lungo percorso storiografico in antitesi alla struttura di pensiero positivistico, che ha formato la nozione di Piano regolatore livellante ogni situazione, costretta esclusivamente entro vincoli quantitativi e generalizzata sull'intero territorio nazionale.

La progressione della storiografia indirizzata alla ricerca, inizialmente verso la città e, successivamente, verso il territorio, individua oggi un raffinato metodo analitico, adattabile alla variabilità dei luoghi ed alla loro storia. L'approccio al progetto ed alla analisi è quindi di carattere storicistico.

Ritornando al concetto di identità, essa è definibile dalla dialettica dei segni primari architettonici e dei segni primari naturalistici.

La storia lascia sul territorio espressioni temporali ed espressioni metastoriche o permanenti, tra questi ultimi ricordiamo, ad esempio, oltre agli elementi monumentali, religiosi, laici e produttivi, le tipologie storiche, la geometria agraria di derivazione centuriale etc.

L'approccio allo studio del territorio e degli insediamenti, avviene attraverso lo studio dei sistemi strutturali che determinano la morfologia del territorio, intesa come sintesi dei sistemi stessi e delle reciproche relazioni.

Anche la natura presenta due categorie segniche: i caratteri oggettivi ed i caratteri soggettivi.

I primi sono conseguenti alla formazione geomorfologica e quindi immutabili; i secondi riflettono questioni economico-strutturali determinati dal divenire economico ed ideologico della storia e sono riassumibili nella variabilità degli aspetti estetici della produzione delle presenze vegetazionali-agraria. La sintesi di elementi storici e naturalistici definiscono il

paesaggio. La progettazione deve necessariamente prendere atto di questi valori, rivalutarne i caratteri ed assumerli come presenze e condizionamenti decisionali.

1.5.2 L'approccio di derivazione economica

Trattasi dell'approccio riferito agli studi sull'economia regionale ed urbana, cioè della branca di pensiero economico che si misura con l'economia dei subsistemi nazionali e considera la variabile spazio come una delle variabili economiche. Questo approccio finisce necessariamente per ripartire lo spazio economico della regione in subspazi economici e precisamente in sistemi urbani con il loro mix di economie di agglomerazione, con i loro legami di interscambio e di dominazione; da qui scende la concezione del Piano Territoriale come "piano strutturale".

1.5.3 L'approccio di derivazione urbanistica

Tale approccio ricerca una dimensione di piano che va al di là del perimetro abitato o del perimetro amministrativo comunale. È indotto dalla necessità di progettare un sistema dell'uso del suolo conforme ad un modello normativo di assetti dello stesso, la cui struttura è determinata dalla gerarchia dei servizi alla popolazione ed alle imprese e dell'uso del potenziale sociale. Da qui la necessità di superare i limiti comunali per un'ottimale localizzazione delle strutture di rango più elevato.

1.6 - I CAPISALDI

A fronte di questi tre filoni si possono riassumere in tre punti i capisaldi a cui fare riferimento per la pianificazione territoriale: l'ambiente naturale, il sistema urbanizzato ed il sistema infrastrutturale, alla luce della conoscenza della morfologia del territorio, intesa come interconnessione urbana e paesistica determinata dalla intergenza della storia e della natura che ne definiscono l'identità.

1.6.1 l'ambiente naturale

Il primo livello prevede lo studio dell'ambiente naturale e la sua specificità, grazie ad un approccio analitico sempre più valido ed aggiornato.

1.6.2 il sistema urbanizzato

Un secondo livello in cui l'approccio economico è spinto a cercare una scala sub-regionale e l'approccio urbanistico è spinto a cercare un livello sovracomunale. Tuttavia le distanze che separano i due metodi sono notevoli, convergendo solo all'infinito. L'economista, infatti, si ferma all'area vasta (il sistema urbano, l'area forte di interazione economica tra popolazione

ed attività); l'urbanista si ferma all'area intercomunale (dove gestire servizi di rango superiore). Comunque in entrambi i casi la scomposizione dell'area "vasta" porta ad identità estremamente diversificate, aventi forte compenetrazione interna, molto lente nell'evoluzione esogena ma veloci nell'evoluzione endogena. A questa scala solo il superamento della settorializzazione delle competenze e solo una felice interazione di entrambi i metodi consente la possibilità di governare lo sviluppo del territorio.

1.6.3 il sistema infrastrutturale

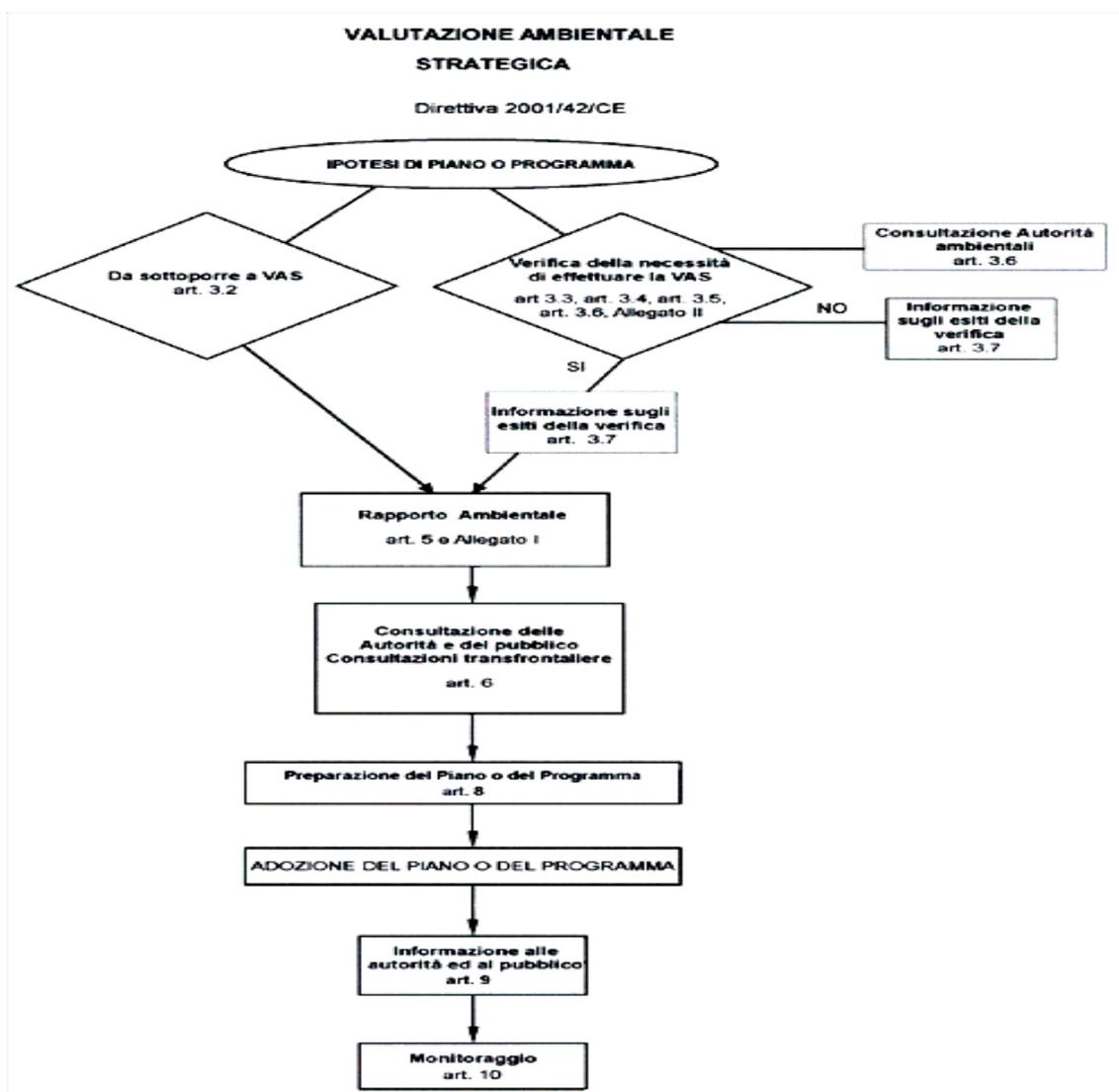
Un terzo livello prevede l'approccio al territorio attraverso l'analisi del sistema infrastrutturale, probabilmente storicamente prioritario rispetto agli altri sia per i rapporti svolti all'interno dell'area di competenza che verso le altre realtà, così come a scala intercomunale, provinciale, regionale, nazionale, internazionale.

Solo grazie allo sviluppo ed alla giusta integrazione delle conoscenze disciplinari, fondate su una puntuale conoscenza storica dei luoghi e dei segni conosciuti ed individuati, alla luce dei diversi livelli e delle diverse scale, si può arrivare ad una giusta utilizzazione e sviluppo delle risorse culturali-economico-sociali-territoriali. Tutto questo perché la pianificazione non sia semplicemente la sommatoria di quanto previsto dai singoli strumenti urbanistici generali comunali, fatto salvo strumenti settoriali e/o per soluzione di emergenze.

1.7 - LA V.A.S. E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La procedura di "valutazione ambientale strategica" è stata introdotta con la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

L'obiettivo generale della Direttiva è quello di *"...garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, ... assicurando che ... venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente"*.



Procedura VAS secondo la Direttiva Europea

La Direttiva stabilisce che “per “valutazione ambientale” s’intende l’elaborazione di un rapporto di impatto ambientale, lo svolgimento delle consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e dei risultati delle consultazioni nell’iter decisionale e la messa a disposizione delle informazioni sulla decisione...”. La valutazione “... deve essere effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriamente alla sua adozione...”.

La Direttiva stabilisce che per “rapporto ambientale” si intende la parte della documentazione del piano o programma “... in cui siano individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l’attuazione del piano o programma potrebbe avere sull’ambiente nonché le ragionevoli alternative alla luce degli obiettivi e dell’ambito territoriale del piano o programma”.

I contenuti del Rapporto devono essere i seguenti (**Allegato I della Direttiva**):

<i>contenuti e obiettivi</i>	illustrazione dei contenuti, degli obiettivi principali del piano ... e del rapporto con altri pertinenti piani o programmi
<i>stato dell'ambiente e opzione zero</i>	<i>attuale</i> aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza attuazione del piano ... ("opzione zero")
<i>caratteristiche ambientali delle aree</i>	caratteristiche ambientali delle aree che potrebbero essere significativamente interessate;
<i>problemi ambientali</i>	qualsiasi problema ambientale esistente, pertinente al piano ...
<i>obiettivi di protezione ambientale e loro considerazione</i>	obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario o degli Stati membri, pertinenti al piano ..., e il modo in cui, durante la sua preparazione, si è tenuto conto di detti obiettivi ed di ogni considerazione ambientale
<i>effetti sull'ambiente</i>	<i>significativi</i> possibili effetti significativi sull'ambiente, compresi aspetti quali la biodiversità, la popolazione, la salute umana, la flora e la fauna, il suolo, l'acqua, l'aria, i fattori climatici, i beni materiali, il patrimonio culturale, anche architettonico e archeologico, il paesaggio e l'interrelazione tra i suddetti fattori
<i>misure di annullamento, mitigazione e compensazione</i>	misure previste per impedire, ridurre e compensare nel modo più completo possibile gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano ...
<i>scelta delle alternative</i>	sintesi ragioni della scelta delle alternative individuate e una descrizione di come è stata effettuata la valutazione, nonché le eventuali difficoltà incontrate (ad esempio carenze tecniche o mancanza di know-how) nella raccolta delle informazioni richieste
<i>monitoraggio</i>	descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio
<i>sintesi non tecnica</i>	sintesi non tecnica delle informazioni di cui alle lettere precedenti.

La Direttiva prevede apposite **consultazioni**: *“la proposta di piano o programma e il relativo rapporto ambientale devono essere messe a disposizione delle autorità e del pubblico (una o più persone fisiche e le loro associazioni o gruppi) che devono poter esprimere il loro parere.”*

La Direttiva demanda agli Stati membri numerosi aspetti, quali ad esempio le autorità e i settori del pubblico da consultarsi, le modalità per l'informazione e la consultazione.

Assunta la decisione relativamente al piano o programma **le autorità e il pubblico devono essere informate e devono avere a disposizione:**

- a. “il piano o programma adottato;
- b. una dichiarazione di sintesi in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto ... del rapporto ambientale redatto ..., dei pareri espressi ... nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;
- c. le misure adottate in merito al monitoraggio...”.

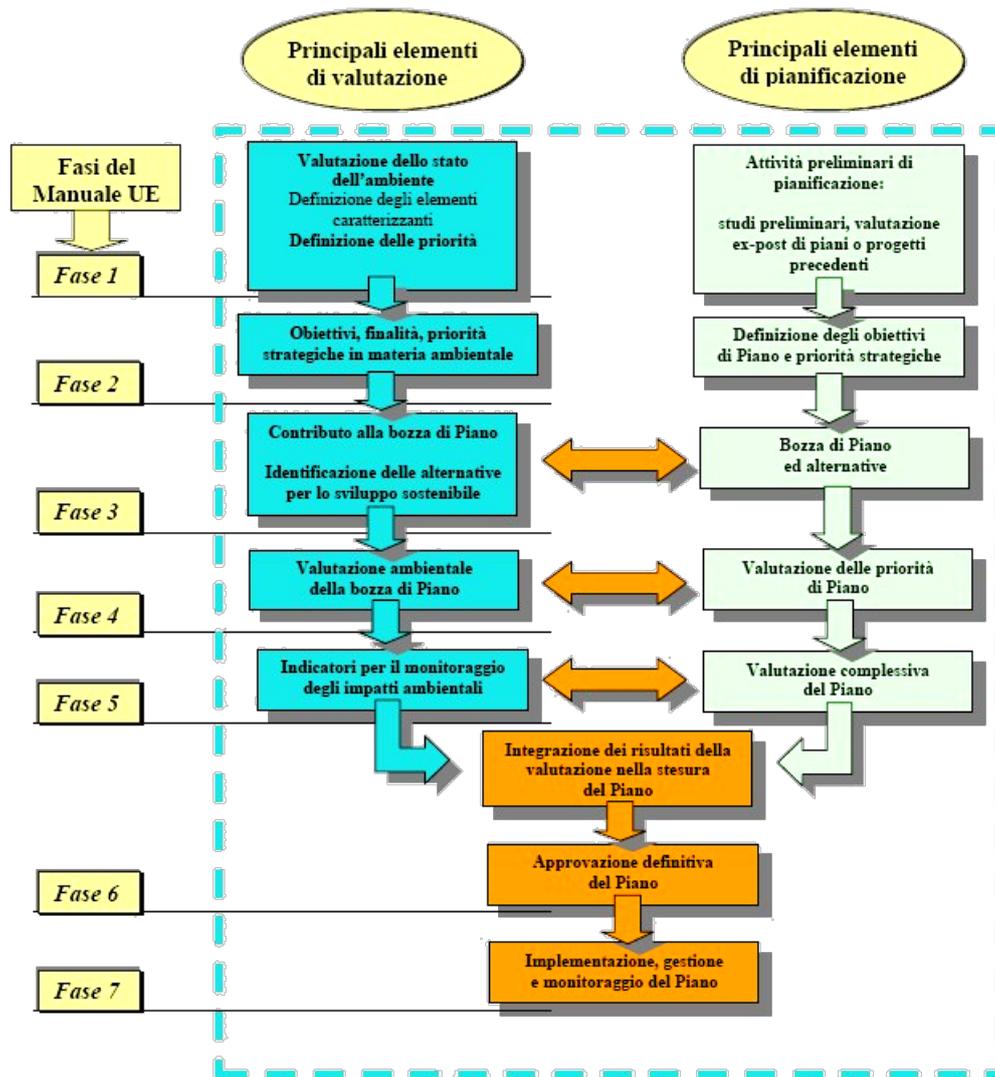
Per quanto riguarda il **monitoraggio**, la Direttiva stabilisce che occorre controllare: “... gli effetti ambientali significativi ... al fine ... di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti e essere in grado di adottare le misure correttive ... opportune”.

Tutti le fasi e gli aspetti visti sopra sono stati più volte presi in considerazione da approfonditi studi e manuali europei, a volte ben prima dell'entrata in vigore della Direttiva, dato che il dibattito sulla VAS è partito già negli anni '80. Ad esempio oltre ad esperienze internazionali, come la metodologia proposta dalla Gran Bretagna dal Department of Environment, 1993, uno dei riferimenti concreti è il “Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea” (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile, Agosto 1998).

La metodologia del Manuale ha il vantaggio di non risultare rigida e di essere quindi adattabile ad altre tipologie di piani. Il Manuale, ancor oggi estremamente valido per razionalità, semplicità ed efficacia, prevede una procedura articolata in sette fasi fra loro interconnesse.

Le sette fasi del Manuale UE sono le seguenti:

1. Valutazione dello stato dell'ambiente ed elaborazione dei dati di riferimento. Fornisce un'analisi della situazione in campo ambientale con riferimento alle risorse naturali nonché alla valutazione delle possibili interazioni positive e negative tra le risorse naturali e il piano oggetto di valutazione.
2. Obiettivi, finalità, priorità. Identifica gli obiettivi, le finalità e le priorità in materia di ambiente e di sviluppo sostenibile da inserire nel piano, in base al risultato della valutazione dello stato dell'ambiente.
3. Bozza di proposta di piano e identificazione delle alternative. Inserisce nella bozza di piano gli obiettivi e le priorità ambientali accanto agli obiettivi di sviluppo, alle iniziative e alle alternative finalizzate al raggiungimento degli obiettivi.
4. Valutazione ambientale della bozza di piano. Valuta le implicazioni ambientali delle priorità di sviluppo e la coerenza della strategia prevista con le finalità di sviluppo sostenibile.
5. Indicatori in campo ambientale. Stabilisce gli indicatori ambientali che aiuteranno decisori e pubblico a comprendere le iterazioni tra l'ambiente e il settore di sviluppo: è importante che gli indicatori siano quantificati in modo che possano descrivere nel tempo le variazioni.
6. Integrazione dei risultati della valutazione nella decisione definitiva. Orienta, utilizzando i risultati della valutazione, in direzione della sostenibilità la redazione del piano.
7. Monitoraggio e valutazione degli impatti. Il monitoraggio è l'attività di raccolta ed elaborazione delle informazioni circa l'efficacia dell'attuazione del piano; l'attività di monitoraggio consente la valutazione dello scostamento tra obiettivi identificati e quelli conseguiti.



Le fasi del Manuale per la VAS dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi Strutturali della UE, correlate ad un generico processo di pianificazione (fonte: Commissione Europea, DG XI Ambiente, 1998)

Sinteticamente a livello normativo gli elementi di riferimento sono i seguenti:

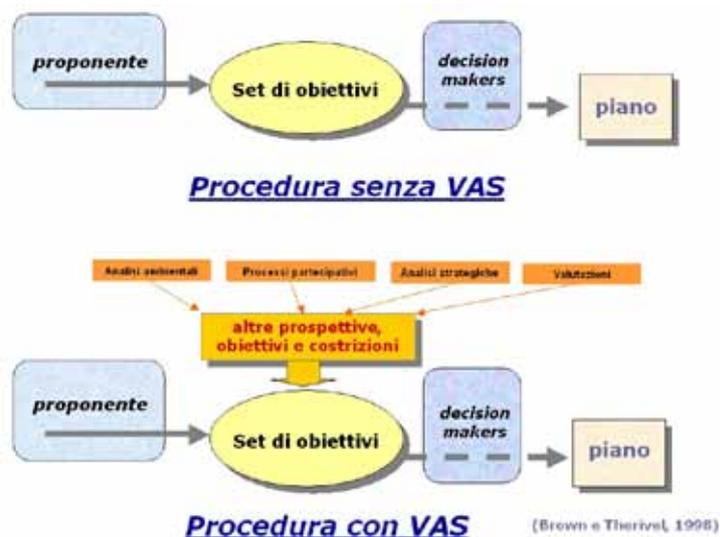
- La Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.
- Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 per il governo del territorio e successive modifiche e integrazioni;
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", artt. 1-52 e s.m.i.;
- Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale";
- Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi (deliberazione Consiglio regionale 13 marzo 2007, n. VIII/351)
- Deliberazione di Giunta Regionale 27 dicembre 2007, n. VIII/6420 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di Piani e Programmi.

1.7.1 FODAMENTI TEORICI

La valutazione strategica cui si fa riferimento non riguarda le opere, come nella nota Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA), ma i piani e programmi, assumendo per queste caratteristiche più generali la denominazione di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). La VAS, nata concettualmente alla fine degli anni '80, è un processo sistematico di valutazione delle conseguenze ambientali di proposte pianificatorie, finalizzato ad assicurare che queste vengano incluse in modo completo e considerate in modo appropriato, alla pari degli elementi economici e sociali all'interno dei modelli di "sviluppo sostenibile", a partire dalle prime fasi del processo decisionale. La VAS riguarda i processi di formazione dei piani più che i piani in senso stretto. Si tratta quindi di uno strumento di aiuto alla decisione più che un processo decisionale in se stesso.

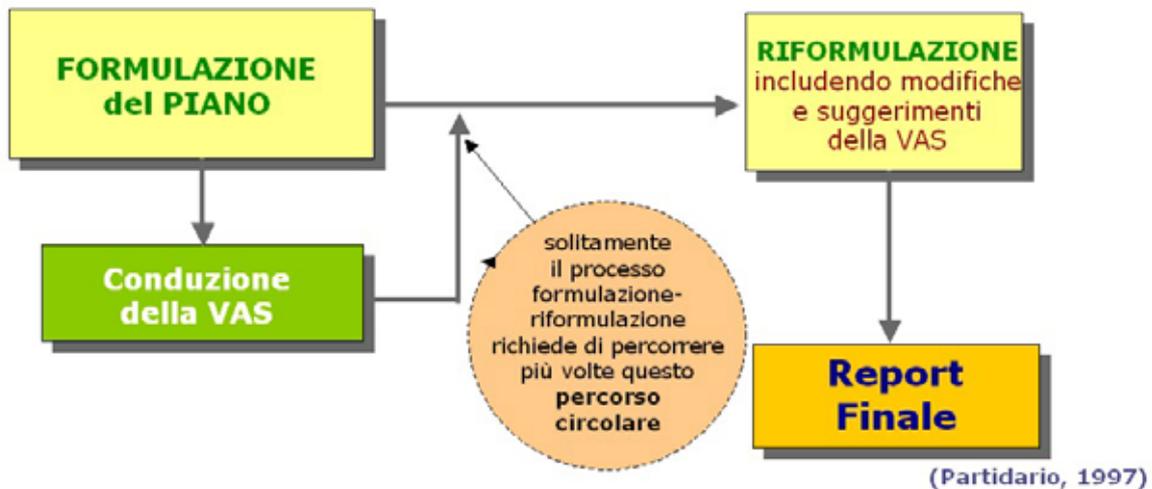
Per definire in termini concreti la VAS occorre porre attenzione sull'aggettivo "strategico", che la differenzia in modo sostanziale dalla VIA. Si prenda un esempio concreto: una necessità del territorio di collegamento trasporti: la VIA si pone il problema di verificare e mitigare gli impatti ambientali rispetto ad una decisione già assunta, ad esempio di una strada che collega un punto A ad un punto B; la VAS interviene a monte, giudicando come quel collegamento possa essere "strategicamente" risolto: strada, autostrada, ferrovia, ferrovia veloce, collegamento aereo, (il caso è reale e si riferisce al Piano Nazionale del Traffico della Germania).

La VAS "permea" il piano e ne diventa elemento costruttivo, valutativo, gestionale e di monitoraggio. È importante sottolineare che i processi decisionali politici sono fluidi e continui: quindi la VAS deve intervenire al momento giusto del processo decisionale. Occorre curarla, approfondendo gli aspetti tecnico-scientifici, ma senza perdere il momento giusto e renderla inutile anche se rigorosa, ricordando che la VAS è uno strumento e non il fine ultimo. Sempre più, negli ultimi tempi, l'attenzione si è spostata dalla metodologia all'efficacia: si può semplificare il modello concettuale¹ della formazione di un piano con e senza VAS nello schema seguente.



La VAS come DSS - Sistema di Supporto alla Decisione (fonte: elaborazione da Brown e Therivel, 1999)

La VAS permette di giungere ad un processo in cui il piano viene sviluppato basandosi su di un più ampio set di prospettive, obiettivi e costrizioni, rispetto a quelli inizialmente identificati dal proponente. La VAS viene vista come uno strumento di supporto sia per il proponente che per il decisore: inserendo la VAS nel processo lineare “proponente-obiettivi-decisori-piano”, in effetti si giunge ad una impostazione che prevede il ricorso a feedback in corso d’opera, così da meglio calibrare l’intero processo (fig. seguente).



I feed-back nel processo circolare della VAS (fonte: elaborazione da Brown, 1997)

Si giunge quindi ad un processo che si potrebbe assumere con andamento circolare e che prevede una analisi dei bisogni e dei problemi del territorio a cui, tramite lo sviluppo di strategie e di visioni future, si dà risposta con l’elaborazione del piano, piano che viene attuato attraverso una fase realizzativa di dettaglio e che porta, opportunamente monitorati, a dei risultati la cui valutazione dell’efficacia conduce al punto di partenza, con una nuova analisi dei bisogni e dei problemi (fig. seguente). In effetti attualmente le esperienze di VAS evidenziano come questa non intervenga nella fase iniziale di sviluppo della visione strategica ma in un secondo tempo, quando le macro-decisioni sono già state assunte: E’ quindi lecito chiedersi se questa valutazione si possa ancora chiamare “strategica”.



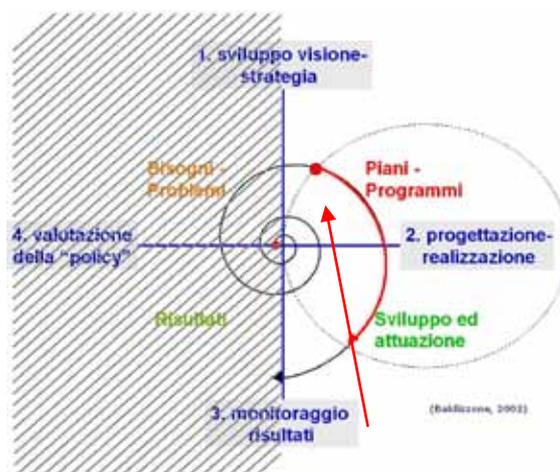
La VAS come processo circolare (fonte: Baldizzone/Van Dyck, 2004)

In effetti non ci si trova esattamente di fronte tanto ad un processo circolare quanto ciclico, dato che in un processo virtuoso non si dovrebbero ripetere mai gli stessi passi ma, attraverso tornate successive, il territorio dovrebbe aumentare la sua qualità attraverso un processo di miglioramento continuo (fig. seguente).



La VAS come processo ciclico (fonte: Baldizzone, 2002)

Spesso però il processo ciclico è dichiarato ma non effettivo, con una VAS che inizia dopo la fase di sviluppo delle visioni strategiche e quindi senza una corretta analisi dei bisogni e dei problemi. In questo caso il processo è incentrato solo sulla fase progettuale e attuativa, con scarsa o nulla attenzione ai risultati, al loro monitoraggio e quindi alla loro valutazione. Si crea così un corto circuito che costringe in ombra metà del processo, svilendo quindi il Rapporto Ambientale a puro documento di contorno, appendice ambientale del PGT (fig. seguente). Al contrario la VAS dovrebbe essere più come uno “strumento” di formulazione del piano che come un documento in senso stretto. La preparazione del report finale è forse la parte meno rilevante della VAS in quanto tale report dovrebbe essere visto non solo come esito della valutazione ma, anche e soprattutto, come una documentazione del processo utilizzato e dei contenuti che ne sono scaturiti.



La VAS “reale” e il cortocircuito del processo che mette in ombra buona parte dello stesso (fonte: Baldizzone, 2002)

Legge Regionale 12/05 e tripartizione del PGT

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un nuovo strumento urbanistico introdotto in Lombardia dalla Legge Regionale Lombarda n.12 dell'11 marzo 2005. Il PGT ha sostituito il Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica a livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

Il PGT si compone di 3 atti distinti:

- **Documento di Piano** (*a cui, secondo la normativa regionale, si applica il processo di VAS*)

- **Piano dei Servizi**

- **Piano delle Regole**

I tre atti hanno fini differenti e si relazionano secondo principi di coerenza. La pianificazione comunale trova attuazione tramite il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi e gli altri piani attuativi disciplinati dalla normativa. Ciascuno di questi possiede una certa autonomia e divisione funzionale che ne facilita autorizzazione e operatività. Il Documento di Piano definisce il quadro di coerenze e di azione degli altri piani, ma senza aspetti strettamente operativi, assumendo un ruolo strategico giuridicamente non conformativo.

Documento di Piano (DdP): definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT.

Il DdP contiene il quadro organizzato delle conoscenze e dei dati di base necessari per lo sviluppo delle strategie della pianificazione comunale, e deve quindi prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale, oltre ad evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse, e ha inoltre lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune.

Nell'articolazione del PGT il Documento di Piano svolge due importanti ruoli strategici:

- quale riferimento principale per la strutturazione degli scenari evolutivi del comune, per la definizione degli obiettivi generali, per il coordinamento generale della pianificazione comunale (altri atti del PGT, piani attuativi, piani di settore)
- quale snodo tra pianificazione comunale e pianificazione sovracomunale, evidenziando come obiettivi ed azioni dei piani provinciali e regionali siano stati recepiti nella pianificazione comunale, e al contempo segnalando alla scala sovracomunale problemi e opportunità che si manifestano a scala comunale.

Piano dei Servizi: definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il Piano dei Servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano.

Piano delle Regole: definisce la destinazione delle aree del territorio comunale. In particolare individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che non saranno soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole definisce anche le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.



La tripartizione del Piano di Governo del Territorio

Le principali novità concettuali introdotte dal Piano del Governo del Territorio riguardano:

- **la partecipazione dei cittadini**. Il primo atto che l'Amministrazione Comunale è tenuta a fare quando decide di iniziare la stesura del PGT è informare la cittadinanza che il processo è iniziato. I cittadini o le associazioni di cittadini sono invitati già da questa fase a formulare proposte in merito. La differenza rispetto al Piano Regolatore Generale sta nel fatto che in quel caso i cittadini erano chiamati ad esprimersi solo dopo la prima adozione sotto forma di osservazioni al PGT già adottato.

- **la compensazione**. La compensazione è il principio secondo cui l'Amministrazione Comunale in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o della volumetria che può essere trasferita su altre aree edificabili. Questa volumetria è liberamente commerciabile. Ovviamente il privato può realizzare in proprio l'intervento pubblico stipulando un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. I commi 3 e 4 articolo 11 della suddetta legge 12 normano le possibilità di compensazione.

- **la perequazione**. Per perequazione urbanistica si intendono due concetti tra loro distinti. Il principio secondo cui i vantaggi derivanti dalla trasformazione urbanistica devono essere equamente distribuiti tra i proprietari dei suoli destinati ad usi urbani e il principio secondo cui questi vantaggi debbano essere condivisi con la comunità dotandola, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività. Questo concetto è introdotto dal comma 2 articolo 11 della suddetta legge 12.

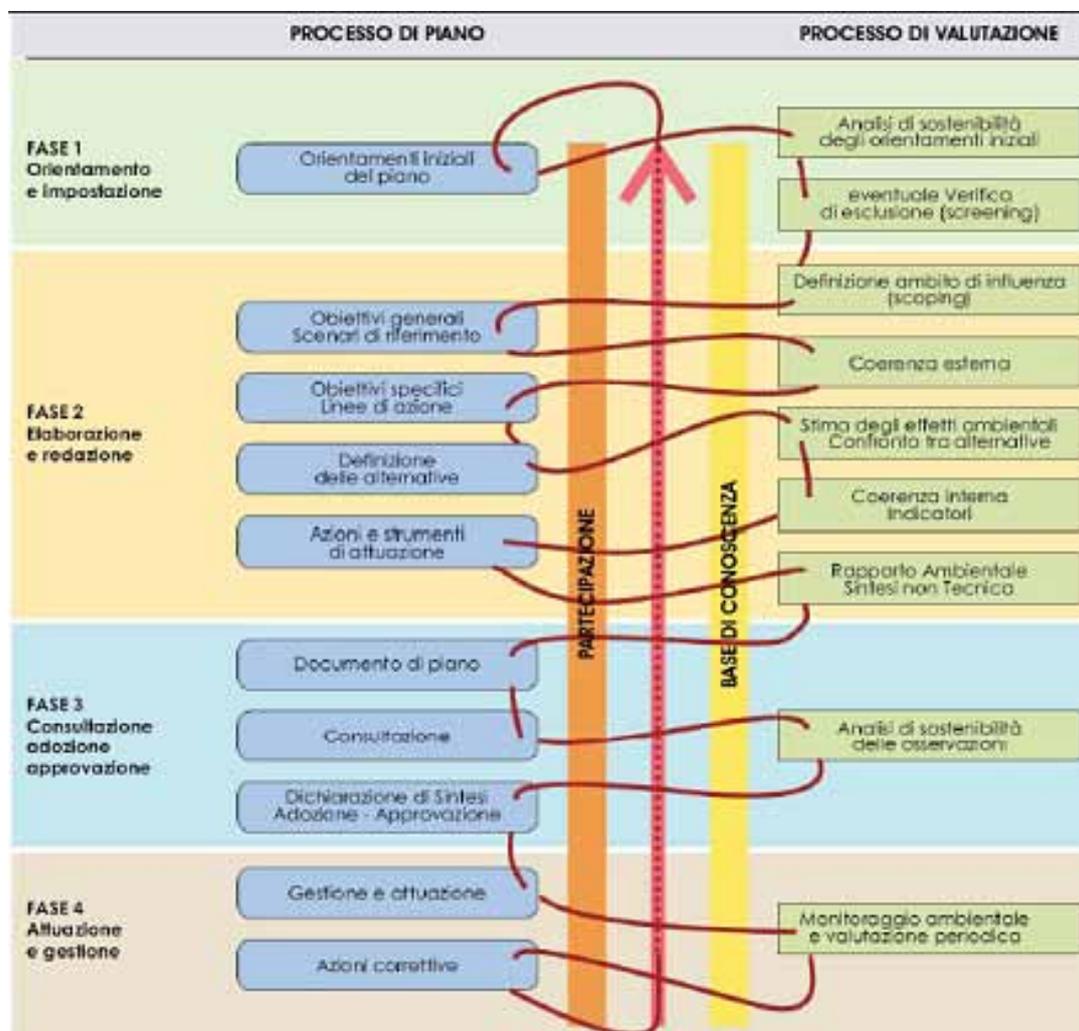
- **l'incentivazione urbanistica**. Qualora l'intervento urbanistico introduca rilevanti benefici pubblici aggiuntivi a quelli previsti è possibile incentivare l'intervento concedendo una maggiore volume edificabile fino ad arrivare ad un aumento del 15%. In pratica il privato può chiedere all'Amministrazione Comunale una maggiorazione del volume assegnato dando in cambio qualche vantaggio per la cittadinanza. Questa possibilità è prevista dal comma 5 articolo 11 della suddetta legge 12.

1.7.2 PERCORSO METODOLOGICO E PROCEDURALE DELLA VAS DEL PGT DEL COMUNE DI BUSCATE

L'Amministrazione comunale ha individuato, con la Delibera di avvio del Procedimento VAS, quale percorso metodologico-procedurale da seguire nella VAS del PGT quello descritto dagli "Indirizzi per la valutazione ambientale di Piani e Programmi" approvati dal Consiglio Regionale in data 13/03/2007, nonché nella successiva DGR n. 8/6420 del 27/12/2007 e nel rispetto dei contenuti del D. Lgs. N. 152/2006 e smi.

La Regione Lombardia, con D.G.R. n. 8/6420 del 27 dicembre 2007, definisce in modo dettagliato le fasi, gli atti ed i soggetti della procedura di V.A.S. di Piani e Programmi.

Per la metodologia della pianificazione comunale si fa riferimento all'allegato 1° "DOCUMENTO DI PIANO – PGT" della suddetta delibera e successivi aggiornamenti che, con lo schema seguente, specifica le tappe della V.A.S. in relazione al lavoro di formazione del PGT



Procedura VAS secondo gli indirizzi regionali

Fase del piano	Processo di piano	Ambiente/ VA
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso	A0. 1 Incarico per la redazione del rapporto ambientale
	P0. 2 Incarico per la stesura del P/P	
	P0. 3 Esame proposte pervenute elaborazione del documento programmatico	
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali del piano	A1. 1 Integrazione della dimensione ambientale nel piano
	P1. 2 Definizione schema operativo per lo svolgimento del processo e mappatura dei soggetti e delle autorità ambientali coinvolte	A1. 2 Definizione schema operativo per la VAS e mappatura dei soggetti e delle autorità ambientali coinvolte
	P1. 3 Identificazione dei dati e delle informazioni disponibili sul territorio	A1. 3 Eventuale Verifica di esclusione (screening)
Conferenza di verifica/ valutazione	Avvio del confronto	Dir./art. 6 comma 5, art.7 La Conferenza di verifica è volta a stabilire l'esclusione o la non esclusione del piano o programma dalla valutazione ambientale
Fase 2 Elaborazione e redazione	P2. 1 Determinazione obiettivi generali	A2. 1 Definizione dell'ambito di influenza (scooping) e definizione della portata delle informazioni da includere nel rapporto ambientale
	P2. 2 Costruzione dello scenario di riferimento e di piano	A2. 2 Analisi di coerenza esterna
	P2. 3 Definizione obiettivi specifici e linee d'azione e costruzione delle alternative	A2. 3 Stima degli effetti ambientali costruzione e selezione degli indicatori
		A2. 4 Confronto e selezione delle alternative
		A2. 5 Analisi di coerenza interna
P2. 4 Documento di piano	A2. 6 Progettazione del sistema di monitoraggio A2. 7 Rapporto ambientale e sintesi non tecnica	
Conferenza di valutazione	Consultazione sul documento di piano	Valutazione del rapporto ambientale La Conferenza di valutazione è volta ad esaminare i pareri espressi e verificare l'integrazione delle considerazioni ambientali al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile
Fase 3 Adozione approvazione	P3. 1 Adozione del piano	A3. 1 Dichiarazione di sintesi
	P3. 2 Pubblicazione e raccolta osservazioni, risposta alle osservazioni	A3. 2 Analisi di sostenibilità delle osservazioni pervenute
	P3. 3 Approvazione finale	A3. 3 Dichiarazione di sintesi finale dichiarazione in cui si illustra in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma e come si è tenuto conto del rapporto ambientale, dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni, nonché le ragioni per le quali è stato scelto il piano o programma adottato, alla luce delle alternative possibili che erano state individuate;
Fase 4 Attuazione gestione	P4. 1 Monitoraggio attuazione e gestione P4. 2 Azioni correttive ed eventuali retroazione	A4. 1 Rapporti di monitoraggio e valutazione periodica

Le fasi della Valutazione Ambientale Strategica secondo gli indirizzi regionali

Fase del piano	Attività inerenti la VAS
Fase 0 Preparazione	<p>Gli atti fondamentali previsti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Avvio del procedimento di formazione del PGT (con deliberazione della Giunta). · Avvio del procedimento di VAS del Documento di Piano (con deliberazione di Giunta) mediante pubblicazione dell'avviso sull'Albo Pretorio, sul sito web comunale www.comune.Buscate.it e su un quotidiano a diffusione locale. · Individuazione dell'autorità proponente e dell'autorità competente per la VAS (con deliberazione di Giunta) · Individuazione dei soggetti coinvolti (autorità competenti in materia ambientale, enti territorialmente interessati e settori del pubblico) e definizione delle modalità di consultazione e partecipazione (con deliberazione di Giunta).
Fase 1 Orientamento	<p>Durante questa fase si elabora il Documento di Scoping, ossia l'atto che deve orientare la redazione del Rapporto Ambientale definendo l'ambito di influenza del DdP e il grado di dettaglio delle informazioni da includere nell'analisi ambientale.</p> <p>Una componente essenziale della fase di scoping è l'analisi di contesto, ovvero una prima analisi ad ampio spettro delle tematiche ambientali, socio-economiche e territoriali che formano il contesto in cui opera il PGT, con la finalità di identificare le questioni ambientali rilevanti e definire il livello di approfondimento con il quale occorre trattarle.</p> <p>Il documento di scoping viene presentato e discusso, con le autorità competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, nel corso della Prima conferenza di Valutazione, occasione in cui si raccolgono pareri, osservazioni, integrazioni e proposte di modifica in modo da costituire un quadro conoscitivo il più possibile approfondito e condiviso. Ai fini della consultazione da parte delle autorità e del pubblico, il documento di scoping viene reso disponibile sul sito web del Comune alcuni giorni prima della conferenza ed inviato agli enti interessati.</p>
Conferenza di verifica/ valutazione	
Fase 2 Elaborazione e redazione	<p>Durante questa fase vengono redatti tutti i documenti che andranno poi in adozione, ossia Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Rapporto Ambientale e Sintesi Non Tecnica.</p> <p>Dal punto di vista metodologico questa fase inizia con la messa a disposizione, per gli estensori della VAS, della bozza del Documento di Piano, ossia dell'indicazione delle azioni di piano che determinano una trasformazione del tessuto urbano (ambiti di trasformazione: espansione residenziale, industriale, zona dei servizi, ecc..).</p> <p>Questo passaggio risulta fondamentale per la redazione del Rapporto Ambientale che deve contenere, oltre all'analisi dello stato di fatto dell'ambiente, le valutazioni delle azioni di piano; con l'individuazione di specifici indicatori si dovranno infatti stabilire gli effetti delle scelte urbanistiche sull'ambiente.</p> <p>Le azioni di piano dovranno rispondere a due tipi di coerenza: quella 'esterna' ossia non dovranno contrastare con i principi di sostenibilità dei piani sovraordinati e quella 'interna', dato che le azioni di piano dovranno essere allineate agli obiettivi di sostenibilità individuati a livello locale.</p> <p>La Valutazione Ambientale dovrà inoltre contemplare un confronto fra alternative di progettazione urbanistica, compresa la previsione del 'non fare nulla' ('opzione zero').</p> <p>A conclusione del Rapporto Ambientale dovrà essere indicato un sistema di monitoraggio strutturato possibilmente sul controllo degli stessi indicatori utilizzati nella fase di analisi dello stato dell'ambiente.</p> <p>Questa fase si conclude con la Conferenza Finale di Valutazione nella quale è posto in discussione il Rapporto Ambientale e la proposta di Documento di Piano.</p> <p>L'Autorità Procedente mette a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale e pubblica sul web comunale Il Rapporto Ambientale, la Sintesi Non Tecnica, la proposta di Documento di Piano per almeno 30 giorni prima della seconda conferenza di VAS.</p> <p>L'Autorità Competente d'intesa con l'Autorità Procedente trasmette il Rapporto Ambientale, la Sintesi Non Tecnica, la proposta di Documento di Piano alle autorità competenti in materia ambientale e agli enti interessati, i quali si esprimeranno nell'ambito della seconda conferenza di valutazione. Il parere delle autorità competenti in materia ambientale e agli enti interessati deve essere comunicato all'Autorità Competente ed all'autorità precedente entro 45 giorni dalla messa disposizione.</p> <p>In seguito alla consultazione l'Autorità Procedente d'intesa con l'Autorità Competente formula il Parere Motivato che può essere condizionato all'adozione di specifiche modifiche ed integrazioni alla proposta di Documento di Piano. La procedura di VAS si conclude di fatto con il parere motivato "favorevole", che è l'atto con cui si dà avvio alla fase di adozione-approvazione; diversamente è necessario provvedere ad una modifica del piano.</p>
Conferenza di valutazione	

<p style="text-align: center;">Fase 3 Adozione approvazione</p>	<p>In seguito ad un parere motivato favorevole, l’Autorità Procedente può portare in consiglio comunale per l’adozione i documenti del PGT (Doc. di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole), il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica e la Dichiarazione di Sintesi.</p> <p>La Dichiarazione di Sintesi, redatta dall’Autorità Procedente d’intesa con l’Autorità Competente, spiega come il Documento di Piano abbia tenuto conto del Rapporto Ambientale e delle risultanze delle consultazioni; in particolare illustra quali sono gli obiettivi ambientali, gli effetti attesi, le motivazioni della scelta dell’alternativa di DdP ed il sistema di monitoraggio.</p> <p>Il parere motivato ed il provvedimento di adozione con la relativa documentazione sono trasmessi ai soggetti interessati che hanno partecipato alle consultazioni.</p> <p>L’Autorità Procedente provvede contestualmente a:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) depositare presso la segreteria comunale e pubblicare sul web comunale per un periodo continuativo di almeno 30gg: il Doc. di Piano adottato, il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica, il Parere Motivato, la Dichiarazione di Sintesi ed il Piano di Monitoraggio; b) dare comunicazione del deposito degli atti di cui alla lettera a) sul Bollettino Ufficiale della Regione e su almeno un quotidiano a tiratura locale; c) comunicare l’avvenuto deposito alle Autorità competenti in materia ambientale ed ai soggetti territorialmente interessati, con l’indicazione dell’indirizzo web e delle sedi dove può essere presa visione della documentazione; d) depositare la Sintesi Non Tecnica, in congruo numero di copie, presso gli uffici della Provincia e della Regione, con l’indicazione dell’indirizzo web e delle sedi dove può essere presa visione della documentazione. <p>Entro i termini previsti dalle specifiche norme di PGT, e comunque non inferiori a 45gg dalla pubblicazione della notizia di avvenuto deposito, chiunque ne abbia interesse può prendere visione della proposta di piano o programma e del relativo Rapporto Ambientale e presentare proprie osservazioni, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi.</p> <p>Conclusa la fase di deposito la Autorità Procedente d’intesa con l’Autorità Competente esaminano e controdeducono le osservazioni ricevute e formulano il Parere Motivato e Dichiarazione di sintesi Finale. In presenza di nuovi elementi conoscitivi evidenziati dalle osservazioni l’Autorità Procedente provvede all’aggiornamento del Documento di Piano e del Rapporto ambientale e d’intesa con l’Autorità Competente convoca un’ulteriore Conferenza di Valutazione, volta alla formulazione di un Parere Motivato Finale. Tale parere finale, che va espresso solo nel caso in cui vi siano osservazioni, è l’atto con il quale si certifica l’esame delle osservazioni di natura ambientale.</p> <p>In assenza di osservazioni presentate l’autorità procedente, d’intesa con l’autorità competente per la VAS, nella Dichiarazione di sintesi finale attesta l’assenza di osservazioni e conferma il precedente parere motivato. Prima di procedere con l’approvazione deve essere effettuata la verifica di compatibilità della Provincia che, garantendo il confronto con il comune interessato, valuta esclusivamente la compatibilità del Documento di Piano con il proprio Piano Territoriale di Coordinamento. Entro 120 gg. dal ricevimento della relativa documentazione, o decorsi inutilmente i quali, la valutazione si intende espressa favorevolmente.</p> <p>Il provvedimento di approvazione definitiva del Documento di Piano avviene con delibera di Consiglio Comunale e motiva puntualmente le scelte effettuate in relazione agli esiti del procedimento di VAS e contiene la dichiarazione di sintesi finale.</p> <p>Gli atti del Documento di Piano:</p> <ul style="list-style-type: none"> · sono depositati presso la segreteria comunale ed inviati per conoscenza a Provincia e Regione; · acquistano efficacia con la pubblicazione dell’avviso della loro approvazione definitiva sul BURL; · sono pubblicati per estratto sul web. <p>Gli atti del PGT approvati (Documento di Piano, Rapporto Ambientale, Sintesi non Tecnica), la Dichiarazione di sintesi finale e il provvedimento di approvazione definitiva devono essere inviati, in formato digitale, alla Regione Lombardia.</p>
<p style="text-align: center;">Fase 4 Attuazione gestione</p>	<p>La procedura di valutazione prosegue con la fase di attuazione e gestione durante la quale, come previsto da un apposito Piano di monitoraggio, vi sono le valutazioni periodiche mediante rapporti di monitoraggio e di valutazione. Il monitoraggio:</p> <ul style="list-style-type: none"> · fornisce le informazioni necessarie per valutare gli effetti ambientali delle azioni del dal PGT consentendo di verificare se esse sono effettivamente in grado di conseguire gli obiettivi di qualità ambientale che il piano si era posto; · permettere di individuare tempestivamente le misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie. <p>La gestione del Documento di Piano può essere considerata come una successione di procedure di screening delle eventuali modificazioni parziali del Documento di Piano, a seguito delle quali decidere se accompagnare o meno l’elaborazione delle varianti con il procedimento di VAS.</p>

2. STATO DI FATTO

2.1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Buscate è situato nella Provincia di Milano, a Ovest del Capoluogo, confinando con il Comune di Magnago a nord, con quello di Dairago a nord-est, con quello di Arconate a est, con quello di Cuggiono a sud e con quello di castano Primo a ovest. Il comune di Inveruno con una punta si interseca tra Arconate e Cuggiono sino a Buscate.

Il territorio comunale (Kmq 7,86) interessa la media-alta pianura padana nei pressi della sponda sinistra del Ticino, non distante dall'adiacente bacino dell'Olon. Sostanzialmente pianeggiante è attraversato in direzione est-ovest dal Canale Villoresi.

Buscate è assimilabile ai centri urbani posti lungo il Canale Villoresi (Busto Garolfo, Parabiago, Nerviano, Arconate, Castano Primo etc.) che presentano una situazione abbastanza particolare: la morfologia del territorio si avvicina, grazie alla presenza del canale, ai territori della pianura irrigua. L'attività agricola, pur ridotta, rimane infatti superiore alla media. In ogni caso anche questi centri hanno seguito le tappe dell'industrializzazione comune a tutto il circondario che ha visto prima iniziative tessili, poi meccaniche, ed infine abbigliamento e chimica.

Lo sviluppo urbano si è storicamente articolato attorno al nucleo centrale, ed infatti Buscate è classificabile dal punto di vista storico/urbanistico come tipologia di attraversamento.

La sua posizione territoriale dal punto di vista delle relazioni di traffico (per motivi di lavoro) porta Buscate a mantenere una leggera prevalenza di relazione con il sistema milanese, pur essendo vicino al sistema urbano di Busto Arsizio e di Legnano.

Negli ultimi anni il processo di sviluppo diffusivo degli insediamenti urbani non ha però intaccato la leggibilità di nucleo territoriale monocentrico (con uno sviluppo urbano che si è sviluppato attorno al nucleo storico) grazie alle scelte effettuate con il P.R.G. vigente.

Certamente i caratteri di tale sviluppo si sono manifestati soprattutto lungo le principali infrastrutture viabilistiche ove vi è la presenza di vuoti urbani, ma la posizione dei servizi e l'inizio del riuso del dismesso ha permesso di salvaguardare una propria identità urbana, su misura della popolazione.

Le questioni principali da affrontare restano comunque quelle di:

- *recuperare il Centro Storico (punto cardine si delinea la Villa De Rosales e il suo parco);*
- *recuperare le aree dimesse;*
- *insediare funzioni di servizio, meglio se di rango superiore;*

- *completare lo sviluppo residenziale con miglioramento della qualità della vita per tutta la comunità e un bilanciamento degli indici urbanizzativi per i piani attuativi;*
- *implementare le attività produttive ed i posti di lavoro, soprattutto per quanto concerne le aree soggette a piani esecutivi, con una ripermetrazione degli stessi, una rivisitazione delle N.T.A. ed un bilanciamento dei pesi urbanizzativi;*
- *tutelare e sviluppare le attività commerciali al servizio della comunità;*
- *promuovere interventi di riqualificazione urbanistico-ambientale di tipo ecocompatibile;*
- *sfruttare le potenzialità di sviluppo a seguito realizzazione Malpensa-Boffalora e viabilità connessa, grazie alla facile accessibilità alla medesima con i due nuovi accessi;*
- *considerare il possibile scenario di sviluppo dell'“Aeroporto Milano-Malpensa” e le ulteriori sinergie in vista dell'“Expo 2015”.*

Dal punto di vista ambientale il territorio di Buscate mantiene ancora caratteri di qualità, non a caso ora è ricompreso nel Parco del Ticino. Una buona parte del territorio non urbanizzato presenta aree a prevalente vocazione agricola di discreta consistenza, così come vi è il tema della Cava e della quasi conclusa bonifica delle vasche volano di decantazione da tempo dismesse.

2.2 – STRUTTURA STORICA DELLA CITTÀ E DEL TERRITORIO

2.2.1 Premessa

L'impostazione della ricerca e della conseguente progettazione trae origine dalla storiografia storicistica, indirizzata su analisi della morfologia della realtà come sintesi di elementi architettonici e naturalistici sia nella dimensione urbana sia nella dimensione territoriale.

La definizione di identità urbana costituisce uno degli obiettivi del metodo conoscitivo orientato su due direttrici, la direttrice della storia e la direttrice della natura dalla cui sintesi deriva il concetto di paesaggio concepibile come luogo della intergenza di storia e natura, in una visione diacronica della sedimentazione delle ideologie e delle loro fisicizzazioni. I caratteri fisionomici urbani vengono trasmessi dalla continuità dei segni primari e sottolineati dalla loro dialettica.

La razionalizzazione della morfologia implica la lettura della città e fornisce la conoscenza delle leggi di crescita atte a fornire le indicazioni alla conservazione e trasformazione, la dialettica trae vitalità dal rapporto tra “permanere” e progetto, così costruisce la città perpetuando la continuità in un processo dinamico.

La storia si esprime attraverso elementi temporali destinati alla scomparsa o alla trasformazione, quali l'industrializzazione, le coltivazioni agrarie, ed elementi metastorici quali i monumenti, la geometria agraria e nello specifico la Chiesa di San Mauro, la Chiesa di Santa Maria, Villa De Rosales, il Canale Villoresi ed il suo sistema idraulico.

Analogamente la natura presenta una duplicità di caratteri oggettivi immodificabili quali la geomorfologia rappresentata, nella specificità del caso, dal paesaggio di pianura fatte salve le manomissioni antropiche come le cave e caratteri temporali e soggettivi dipendenti da questioni economico-strutturali, quali l'estetica della produzione agraria, del baco da seta, della vite, del riso etc.

La vastissima letteratura sull'agricoltura a partire dalla civiltà romana ricca di autori e trattatisti, Plinio il Vecchio, Plinio il Giovane, Catone etc., alle conoscenze del medioevo legate soprattutto alla documentazione cistercense, alla trattatistica rinascimentale e illuministica fornisce un'ampia documentazione filologica. In questa sede è sufficiente limitare l'approfondimento critico a quanto utile al progetto.

2.2.2 La questione del paesaggio

Il paesaggio è stato definito come il luogo dell'intergenza di storia e natura espressa dalla realtà e pur essendo espressione di sintesi è decomponibile nei seguenti sistemi costitutivi: difensivo, viario, residenziale, religioso, produttivo, determinati dalle variazioni economico-strutturali, legati a teorie, ideologie, fatti, fisicizzazioni.

In Buscate come in tutta l'area del Gallaratese, Bustese, Legnanese, è stato determinante e sconvolgente il passaggio dalla economia agraria alla economia industriale.

Due fattori furono essenziali alla trasformazione paesistica, il primo la legge 07 giugno 1894 sul trasporto della energia elettrica e la servitù di elettrodotto, voluta dal Ministro delle Finanze e Consigliere Delegato della Società Edison. Conseguentemente si determinò la sovrapposizione del paesaggio degli elettrodotti al paesaggio agrario ed il paesaggio urbano degli shed.

Il secondo fattore inserito nella struttura della città fu il Canale Villoresi, opera dell'ingegner Eugenio Villoresi (1810-1879). Il Canale, ultimo o quasi tra le opere idrauliche lombarde "monumentalizzò" una fascia di pianura dal Ticino all'Adda. Le dimensioni della realizzazione danno un'idea del ruolo paesistico, dall'Incise a Gropello d'Adda, 82 chilometri di percorso fornito di una rete di canali secondari di 115 chilometri e di 265 chilometri di canali terziari, per una totalità di 1.200 chilometri. La superficie irrigata ammonta a 85.000 ettari. La superficie irrigata ammonta a 85.000 ettari (Vie d'acqua in Lombardia – Sergio Stocchi – Federico Motta Editore – Milano 1991).

2.2.3 Il concetto di struttura applicato al territorio

La concezione di struttura per cui le parti di un tutto sono collegate da un sistema di interdipendenza e solidarietà è applicabile anche ai rapporti che relazionano il territorio alla città, ed alle parti di città. Le strutture territoriali viarie e la geometria agraria, condizionano la forma della città, i suoi ampliamenti la struttura urbana, che a propria volta determinano la morfologia dei tessuti residenziali, la dimensione degli isolati, dei lotti, le tipologie edilizie. Dalla lettura di queste relazioni traggono evidenza le leggi di crescita e la logica insediativa della struttura urbana cioè il sistema delle strade e delle piazze (lottizzazione storica), i caratteri dei tessuti residenziali, la tipologia edilizia, i monumenti soprattutto religiosi. Essi sono frequentemente originati dalla sacralità dei luoghi spesso di derivazione pagana. E' quindi possibile comprendere le origini insediative, ricostruire la filosofia dei luoghi e da essa derivare sia i caratteri di salvaguardia e ricostruzione ed individuare i momenti dialettici tra progetto e realtà che costruiscono la città.

2.2.4 Il sistema viabilistico storico

Buscate è collocata poco lontano dal confine Ovest dell'Ager Mediolanensis delimitato dal Ticino sino a Casorate Primo. Il perimetro dell'ambito amministrativo romano è partendo dal confine meridionale il seguente: Casorate Primo, Binasco, Siziano, Melegnano, Cassano d'Adda, risalita dell'Adda sino ad Olginate, ridiscesa verso la Brianza, valle Olona, Val Magliasina, Monte Ceneri, Bellinzona, Ticino immissario, lago Maggiore, Ticino emissario. Il sistema viario romano nella direzione occidentale prevedeva le linee fondamentali verso la Germania (Reno), la Francia (Rodano), verso la Spagna, mentre a livello secondario esisteva una fitta rete trasversale di livello inferiore che intersecava le percorrenze anzidette. Per quanto riguarda la nostra zona l'orientamento trasversale era la direttrice Novara-Como, organizzata in numerose direttrici.

Buscate era estranea ai grandi percorsi consolari e provinciali ma ad esse prossima.

La via romana più vicina era la Milano-Novara che usciva da Porta Vercellina e percorreva il seguente itinerario: Quarto Cagnino, Quinto Romano, Settimo Milanese, Sedriano, Mesero, Magenta, Treiate, Novara, Ivrea-Aosta, Ivrea-Torino e quindi si raggiungevano i passi alpini rispettivamente del Piccolo e Gran San Bernardo e del Moncenisio e Monginevro.

Più spostate a nord la Mediolanum-Verbanus con la seguente percorrenza: Rho, Legnano, Castellanza, Arnate-Gallarate, Sesto, Angera, e da qui derivavano la via Lacuale Angera-

Locarno, la Piana di Magadino-Bellinzona e la via Terranea Gavirate-Ponte Tresa, Piana di Magadino-Bellinzona.

Dalla Mediolanum-Verbanus si staccavano due strade a Castellanza e Legnarello che procedevano lungo l'Olonia sul lato destro e sinistro sino a Varese e da qui a Bellinzona si raggiungevano poi i passi alpini del Gottardo, Lucomagno, San Bernardino. Infine un'altra strada collegava Milano a Varese lungo il percorso della SS. 233. Come già detto una fitta rete trasversale raccordava Novara a Como.

2.2.5 Struttura Urbana

Nella classificazione delle tipologie urbanistiche di tangenza, di arroccamento e di attraversamento Buscate è inseribile in quest'ultima categoria. La geometria agraria romana era organizzata nell'orientamento del cardo con direzione nord-sud e del decumano con direzione est-ovest. L'asse portante dell'insediamento è un cardo, sul quale si attestano le strade ad esso perpendicolari (cioè decumani) che daranno luogo alla forma della città. La direzione del cardo nel tratto del Comune di Buscate è definita usando la dizione del Cessato Catasto Austriaco, in assenza di toponomastica sul Catasto di Maria Teresa d'Austria, come strada comunale per Cuggiono nel tratto a sud, e strada comunale per Bienate nel tratto a nord. Con valenza extraurbana dopo l'uscita dal borgo si distaccavano sul lato sinistro e destro una successione di strade vicinali e comunali dirette a Gallarate, ove avveniva l'intersezione con la Mediolanum-Verbanus. Nella direzione di Busto Arsizio si realizzava la connessione con le citate direttrici dell'Olonia e della SS. 233. A sud dell'insediamento si inseriva la strada nazionale da Gallarate a Milano, divenuta provinciale alla fine del secolo. Quindi lungo la direttrice nord-sud si è sviluppato l'insediamento nella direzione maggiore, e la conseguente forma urbana lineare.

Il cardo Cuggiono-Bienate disegna la Piazza Grande dizione del Cessato Catasto Austriaco divenuta poi Piazza Vittorio Emanuele (nuovo catasto terreni del Regno d'Italia) ed oggi Piazza Francesco Baracca.

La forma allungata della Piazza è tipica della tipologia di attraversamento. La successione della toponomastica del cardo all'epoca del Regno d'Italia prevedeva la seguente successione di nominazione savoiarda: Via Umberto I°, Piazza Vittorio Emanuele, Via Margherita, Via Alessandro Manzoni.

All'inizio della Piazza Grande si staccava la via del Forno, oggi Via Garibaldi, che ritornando verso la Piazza disegnava l'unico isolato compatto di forma tendente al quadrato.

La via del Forno allargandosi formava la piazza triangolare di San Mauro. Il primo tratto della via del Forno con il Regno d'Italia diverrà via per Castano e manterrà la dizione originaria sino sul ritorno verso Piazza Baracca. La forma compatta dell'isolato potrebbe attribuire a tale nucleo datazione più antica.

La localizzazione della Chiesa di San Mauro potrebbe far pensare ad antichissima presenza sacra su vie e riconfermare la permanenza della sacralità del luogo.

La struttura urbana di Buscate è quindi costruita su una serie di percorrenze extraurbane.

2.2.6 I catasti

Come si è avuto modo di evidenziare parlando della struttura urbana, tra le voci della ricerca territoriale i catasti svolgono un ruolo importante e complesso, poiché forniscono dati tipologici, economici, sulla struttura della proprietà in funzione delle classi sociali etc.

L'etimo è legato al veneto catastico già presente nel secolo XII (Il Medio Olona – Vittorio Introini, Pierluigi Zibetti - Macchione Editore, Varese 1998) e derivato dal bizantino *catasticon* (registro), in atti antichi si trova la dizione "cabreo" derivato dal catalano "capbreun" a propria volta derivato dal latino "caput + brevis" registro del notaio. In ogni caso i catasti hanno sempre svolto un ruolo fiscale, mentre nella specificità dei nostri studi fornisce dati importantissimi e informazioni sulla forma urbana, la tipologia edilizia, la struttura urbana, i monumenti, il paesaggio etc., cioè tutti quei dati filologicamente utili alla ricostruzione dei valori originari e da derivare sugli indirizzi informativi. Tesi alla salvaguardia ed alla ricostruzione tipologica e stilistica.

2.2.7 Il catasto di Maria Teresa

In realtà il primo censimento scientifico fu avviato dal padre Carlo VI (Regno 1711-1740) e fu motivato da difficoltà economiche quali l'esaurimento finanziario per le guerre, il mantenimento delle truppe (la famosa diaria), il depauperamento delle risorse. Divenne nei fatti uno strumento fortemente progressista di stampo illuminista per equità fiscale, nel 1718 l'imperatore creò l'apposita giunta (1ª Giunta del Censimento) per la compilazione del "Nuovo estimo Regionale", previa misurazione e stima dei terreni e delle costruzioni.

Il rilievo fu eseguito in trabucchi milanesi, scala assimilabile alla scala 1 : 2.000. La misura ebbe termine nel 1723 accanto alle tavole grafiche fu redatto il "sommarione" riportante il numero di mappa, il nome del proprietario, il tipo di cultura, la qualità del terreno diviso in squadre.

Tale materiale è disponibile presso l'archivio di Stato di Milano.

Nel 1725 furono emanate le istruzioni per la stima, nel 1732 la seconda Giunta del Censimento presieduta da Pompeo Neri ordinò la formazione dei registri. Vicissitudini belliche interruppero la prosecuzione sino al 1749 allorché l'imperatrice Maria Teresa ordinò la ripermetrazione dei beni di seconda stazione relativa agli stabili (la prima stazione era relativa ai terreni). Il catasto divenne esecutivo nel 1760.

2.2.8 Il catasto di Maria Teresa di Buscate

Le tavole sono state ridotte, per ragioni di praticità, alla scala 1 : 4.000, cioè alla metà della scala originaria. Il territorio fu rilevato dal geometra Giovanni Migliavacca, il cartiglio non riporta purtroppo i tempi, di solito contenuti entro pochi mesi, a dimostrazione dell'efficienza burocratico amministrativa dell'apparato austriaco. I rilievi di "Maria Teresa" presentano fondamentalmente due gradi di definizioni relativi ai fabbricati, un primo che indica i lotti costruiti senza indicare i fabbricati, ed un secondo che indica in dettaglio le tipologie edilizie.

Buscate rientra in questa seconda categoria. Si tratta di una buona cartografia dalla quale sono evincibili le seguenti informazioni:

- la geometria agraria di probabile derivazione dall'orientamento del Ticino;
- il paesaggio vegetazionale, l'estetica del gelso, l'estetica della vite;
- le zone boschive appartenenti alla "Silva Longa" estese originariamente sino alla Valle dell'Olonza come appare dalla Carta degli Astronomi di Brera – 18;
- il paesaggio urbano, il tessuto residenziale urbano ed il grado di densificazione dei lotti;
- gli orti elementi di mediazione tra il paesaggio urbano ed il paesaggio agrario;
- i giardini all'italiana in numero di tre;
- la traccia del "Pan Perdù", che ha alterato l'originaria orditura agraria di possibile trasformazione romana.

E' interessante notare come la direzione del cardo cioè nord-sud tenda ovunque a rimanere come segno paesistico dominante mentre i decumani tendano ad essere modificati nel tempo, probabilmente a causa della formazione della fitta rete di strade in direzione est-ovest.

2.2.9 Il cessato catasto del Lombardo Veneto

Dovuto all'iniziativa dell'imperatore Francesco I° d'Austria fu istituito con decreti emanati nel 1817-1818. Il rilevamento fu concluso nel 1858-1859. Rispetto alla precedente cartografia ha perso il carattere paesistico tipico della cartografia teresiana, riportante i filari, i seni delle arature, i giardini, gli orti etc. Nella rappresentazione delle mappe si è ormai

realizzato un cambiamento linguistico avvicinandosi alla asetticità della cartografia contemporanea ricca di simboli ma priva di valori grafici. Il rilievo è esteso a tutto il territorio comunale in scala 1 : 2.000. Viene estrapolata e riportata a parte la zona edificata del nucleo originale.

2.2.10 Il nuovo catasto terreni del Regno d'Italia 1897-1901

Non si differenzia sostanzialmente dal “Cessato Catasto” austriaco sia per i contenuti sia per le tecniche di rappresentazione. Relativamente a Buscate riporta il tracciato del Canale Villoresi e dei canali di derivazione, il cui ruolo territoriale appare con estrema chiarezza. Con l'avvento del Regno d'Italia l'originaria toponomastica legata ai segni locali, in parte scompare sostituita dalla celebrazione dei Savoia, o dei cittadini illustri.

2.2.11 Uso dei catasti

Ovviamente il confronto tra le soglie storiche fornisce molteplici osservazioni relative alla residenza, la dinamica di crescita dei tessuti, l'uso delle tipologie come testimonianza di cultura collettiva, la permanenza tipologica, il processo di densificazione dei lotti. Analoghe considerazioni riguardano la struttura urbana, cioè il sistema delle strade e delle piazze e la loro dinamica. Il sistema monumentale religioso e civile.

2.2.12 Cartografia di Maria Teresa d'Austria: lottizzazione storica - tipologia edilizia – paesaggio urbano e rurale

Procedendo da sud verso nord la lottizzazione storica formata dai decumani, strade perpendicolari al descritto cardo, indica due direttrici, l'attuale Via San Pietro (detta strada comunale per Arconate nel cessato catasto austriaco) e la Via Felice Cavallotti (detta strada comunale per Dairago nel cessato catasto austriaco e via del bagno pubblico nel cessato catasto del Regno d'Italia. Brevi vicoli normali alle citate vie distribuiscono i lotti interni.

La tipologia edilizia è a corte aperta con presenze minimali di case in linea. Piazza Baracca presenta la continuità di case in linea che sarà poi interrotta dalla corte di Villa De Rosales arretrata. Il raccordo morfologico con i campi avviene attraverso gli orti, che svolgono il ruolo di mediazione vegetazionale tra l'estetica delle coltivazioni e l'estetica dell'edilizia urbano-rurale.

Nella parte centrale dell'insediamento un grande giardino all'italiana raccordava l'edificato con i campi.

Sul lato sinistro, procedendo nella identica direzione, incontriamo tre decumani Piazza San Mauro confinante in Via Gerolamo Lonato e Via Roma detta contrada di Santa Marina nei

precedenti catasti. Su tale via si inseriscono due vicoli Via Edmondo De Amicis detta Via Grazioli nei precedenti catasti e vicolo Gerolamo Rossini priva di nome nel cessato catasto austriaco e chiamata Via Locatelli nel catasto di fine secolo. Il successivo decumano è l'attuale Via Garibaldi definita contrada del Forno nei precedenti catasti. Il terzo decumano è Via Carducci detta via delle Panate a metà del diciannovesimo secolo e delle Panate nel catasto di fine secolo.

Le tipologie più diffuse sono del tipo a corte aperta con presenza di qualche corte chiusa e qualche corpo in linea di modesta entità. Il grado di densificazione dei lotti è molto alto essendo quasi totale la presenza di corti aperte e chiuse. Il fatto è indicativo di un elevato grado di vita urbana e sociale oltre che economico. La densità edilizia è più elevata su tale lato del cardo.

Altro fatto significativo è la continuità delle cortine pressochè ininterrotte su entrambi i lati. Non esiste un sistema di cascine, sotto il profilo del paesaggio naturalistico gli orti svolgono un ruolo paesistico descrittivo, mentre un grande giardino all'italiana caratterizza l'ingresso all'insediamento provenendo da Cuggiono. Un secondo giardino all'italiana si attesta su Via Carducci.

2.2.13 Cartografia del Cessato Catasto austriaco: lottizzazione storica - tipologia edilizia – paesaggio urbano

L'impianto della lottizzazione storica alla metà del diciannovesimo secolo rimane immutato. Il tessuto edilizio non presenta espansioni significative, non è interessato da fenomeni aggregativi ma da fenomeni di densificazione che portano alla chiusura delle corti. In analogia le cortine stradali tendono al completamento ed alla formazione della continuità. Compare Villa De Rosales come impianto a corte aperta sulla Piazza Grande incompleta sul lato nord. Si rinuncia alla sua descrizione poiché è illustrata nell'interessante monografia "*Villa Ordone De Rosales-Abbate*" edita a cura del Comune di Buscate.

Il paesaggio urbano per quanto non descritto con l'attenzione paesistica del catasto di Maria Teresa, non essendosi modificata la struttura economica rimane inalterato.

2.2.14 Cartografia del nuovo catasto terreni del Regno d'Italia: lottizzazione storica - tipologia edilizia – paesaggio urbano - idraulica

Data la limitata distanza di tempo che separa questa carta di fine secolo dalla precedente di metà secolo che ne costituisce la base, non sono identificabili grandi variazioni in merito alla orditura viaria storica ed alla tipologia edilizia fatto salvo il già descritto fenomeno di

densificazione tipologica dei lotti. Fatto paesistico rilevante è la presenza del Canale Villoresi e della sua parte di rete insistente sul territorio di Buscate, che aggiunge al paesaggio agrario una presenza significativa e monumentale. Il canale Villoresi ed i tessuti storici rappresentano temi fondamentali nella redazione del P.G.T.

Per ragioni di pendenza lo sviluppo della rete è direzionato verso sud. A sud esistono due bocche di presa ad est e a ovest dell'insediamento, per cui i canali risultano ad esso tangenti.

La direzione della rete è orientata nella direzione verticale dei cardini con variazioni diagonali e in taluni casi perpendicolari all'orientamento nord-sud e sono dirette verso il territorio di Castano e di Cuggiono.

La presenza dell'acqua ha introdotto una valenza paesistica di altissimo interesse e valore, trascurata negli ultimi anni e in parte distrutta o coperta per scarsa sensibilità paesistica, può trovare nuovamente in un piano locale e sovracomunale la possibilità di un recupero significativo.

2.2.15 Il sistema monumentale religioso

Non appare necessario separare le descrizioni delle diverse cartografie come nei tematismi precedenti in quanto il sistema dei monumenti non ha subito variazioni o integrazioni localizzative tali da modificare la spazialità urbana. Sono al contrario avvenute una negativa sostituzione dell'originaria Chiesa di San Mauro e la mutilazione della Chiesa di Santa Maria. Il sistema religioso è ancora quindi costituito dalla Chiesa di San Mauro, di Santa Maria e di San Pietro, dalla cappeletta del Brughè, dalla colonna della peste e dalla colonna di San Carlo.

Le tre chiese costituiscono l'aspetto monumentale più significativo sia sotto il profilo delle percorrenze sia sotto il profilo segnico.

La Chiesa di San Mauro, le cui vicende non felici sono state ricostruite da valenti storici locali (ricostruzione su precedente Chiesa del 1551 – nuovo abbattimento alla fine del '700 e sua inaugurazione nel 1792), fu nuovamente demolita e ricostruita nei primi anni '50. Il nuovo fabbricato riedificato modestamente secondo stilemi di derivazione "novecentista" (il '900 aveva prodotto ottimi esempi ecclesiali soprattutto con Giovanni Muzio e l'ordine dei Francescani) è stato costruito in arretrato rispetto al precedente illustrato nei catasti dell'800. A nostro avviso è stata alterata la morfologia della piazza che con la ricostruzione del 1792 aveva trovato una felice identità nella forma triangolare costruita sulle direttrici delle percorrenze extraurbane. A tale data sul fianco destro della Chiesa si giunge ad una seconda

piazza che permetteva la vista della fiancata, oltre che costituire uno spazio di servizio rispetto alla piazza sagrato settecentesco.

2.2.16 La Chiesa di Santa Maria

Anch'essa ampiamente studiata dagli storici attenti al passato di Buscate è riconducibile al VII-VIII secolo epoca di dedizione alla vergine, interessante la localizzazione sulla intersezione della strada comunale per Robecchetto e la strada provinciale per Castano Primo (dizioni dal Cessato Catasto Austriaco). Tale localizzazione era tipica per la viabilità romana e ripresa poi dai processi di evangelizzazione iniziati nel IV secolo. Anche in questo caso appare negativa l'operazione di demolizione effettuata nel 1932 per ragioni di miglioramento stradale. Comunque la successione prospettica dei campanili di Santa Maria e di San Mauro nella prospettiva da ovest mantiene un rilevante valore monumentale.

2.2.17 La Chiesa di San Pietro

La dedicazione a San Pietro del VII/VIII secolo anche in questo caso fa pensare ad una presenza più antica delle tracce individuate e studiate. La sua localizzazione è posta sul decumano maggiore costituito dalla via per Castano e per Arconate lungo il quale si attestano tutte le presenze religiose, che in questo caso disegnano un sistema rettilineo da valutare con appositi interventi di pavimentazione e decoro.

2.2.18 Le presenze minori

La cappelletta del Brughè trova in un'ipotesi progettuale una valorizzazione di identità collocandosi nel sistema dei servizi previsto nelle indicazioni di piano. Analogamente la crocetta della peste, luogo di culto all'aperto, dovrebbe trovare una sua rivalutazione mediante un opportuno intervento di valorizzazione urbana.

2.2.19 Le presenze di architettura civile

La loro presenza non è identificabile in un sistema ma quali presenze individuali, gli episodi sono due, la già citata Villa Rosales della quale si è già detto del valore "urbano" in quanto inserita nel tessuto storico residenziale. L'edificio fronteggiante Piazza Baracca si integra prospetticamente nella Piazza Grande. L'insieme è suscettibile di ipotesi di intervento unitario interessante.

Villa Naggi già interessata da un intervento di ristrutturazione, rappresenta un valore a se stante per il carattere "oggettuale" difficilmente contestualizzabile con la struttura urbana e le presenze pubbliche.

2.2.20 Struttura urbana storica

La struttura urbana è formata dall'insieme delle vie e delle piazze già ampiamente descritte. Due sono i luoghi significativi della storia, forma e morfologia di Buscate, Piazza San Mauro, Piazza Baracca, la corte De Rosales posti all'incrocio del cardo e del decumano. Le chiese di Santa Maria e San Pietro poste linearmente su una direttrice di collegamento. L'aggregazione insediativa postbellica non ha creato presenze dialettiche alla centralità ma si pone come entità da essa dipendente.

2.3 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO DELLA POPOLAZIONE E DINAMICHE DI SVILUPPO

2.3.1 Tassi di crescita e andamento della popolazione e delle famiglie

Andamento demografico

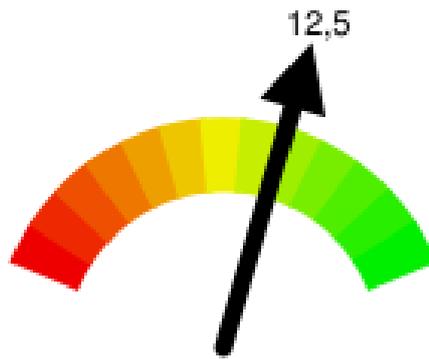
Dal 1961 al 2009 la popolazione residente è passata da 3.341 abitanti a 4758 abitanti. L'incremento è stato del 42,41%.

Il dato totale di incremento nasconde in realtà una dinamica di crescita ben più complessa di quella descritta dalla semplice media aritmetica sopra riportata.

In effetti lo sviluppo demografico di Buscate registra andamenti differenziati a secondo dei diversi decenni, base censimento, presi in considerazione. Negli anni '60 vi è un incremento del 7,7%, negli anni '70 del 16,1%, negli anni '80 del 3,2%, negli anni '90 un decremento del 1,97 annuo, mentre nel presente decennio si ha un incremento del 12,51%. Un'analisi più approfondita, non legata alle date dei censimenti dimostra che base il 1970 con 3.648 abitanti nel 1985 gli stessi diventano 4.302 e con diversi piccoli incrementi o diminuzioni nel 2003 sono ancora 4.339, evidenziando una sostanziale stasi nel periodo, mentre da quel momento si ha una crescita anno per anno per arrivare nel 2009 a 4758 abitanti.

anni	popolazione	variazione percentuale
1961	3.341	
1971	3.599	7,70%
1981	4.188	16,10%
1991	4.314	3,20%
2001	4.229	-1,97%
2009	4.758	12,51%

4.758 Popolazione 2009	1.960 Num. Famiglie 2009	13.732 Reddito Medio 2008	9,1 Tasso Nativita' 2009	42,1 Eta' Media 2007
-------------------------------------	---------------------------------------	--	---------------------------------------	-----------------------------------



% Trend Popolazione 2001/2009

anni	popolazione
1970	3648
1971	3599
1972	3565
1973	3597
1974	3670
1975	3722
1976	3796
1977	3865
1978	3895
1979	3977
1980	4069
1981	4188
1982	4179
1983	4242
1984	4254
1985	4300
1986	4285
1987	4322
1988	4352
1989	4322
1990	4345
1991	4314
1992	4329
1993	4329
1994	4330
1995	4302
1996	4290
1997	4268
1998	4305
1999	4250
2000	4261
2001	4229
2002	4268
2003	4339
2004	4416
2005	4492
2006	4583
2007	4713
2008	4741
2009	4758

Dapprima è identificabile la dinamica di incremento demografico che ha interessato Buscate negli anni sessanta e soprattutto gli anni '70, pressoché riconducibile sia all'incremento dei tassi di natalità che di quelli migratori (perlopiù extra regionali) che hanno interessato tutto il territorio regionale, specchio delle più generali dinamiche di sviluppo economico e sociale dell'Italia Settentrionale. Tale tendenza allo sviluppo e i relativi flussi migratori tipici degli anni del "boom" italiano sono proseguiti, seppure con un trend molto inferiore, anche per tutti gli anni '80. Dalla metà degli anni '80, come detto precedentemente la popolazione numericamente è stabile sino al 2003. Successivamente l'incremento diventa significativo grazie alla fuoriuscita di popolazione dall'area metropolitana milanese e non solo.

Diversa la questione riguardo alla consistenza delle famiglie, il mercato immobiliare comincia ora a soddisfare la domanda insorgente dall'incremento del numero delle famiglie stesse (come da successivo grafico).

anni	famiglie
1983	1482
1984	1520
1985	1542
1986	1531
1987	1539
1988	1565
1989	1560
1990	1577
1991	1583
1992	1566
1993	1562
1994	1652
1995	1659
1996	1665
1997	1667
1998	1690
1999	1672
2000	1677
2001	1696
2002	1716
2003	1732
2004	1791
2005	1834
2006	1872
2007	1926
2008	1943
2009	1960

Quale considerazione conclusiva di un quadro regionale di relativa stabilità demografica, le dinamiche demografiche dell'area metropolitana milanese appaiono però tutt'altro che stabilizzate, così come è necessario -a partire dallo scorso anno- tenere conto degli scenari di prevista evoluzione del mercato immobiliare, con tutto quanto ne consegue per il finanziamento delle casse comunali, stante la legislazione vigente.

Popolazione Buscate 1861-2009

Anno	Residenti	Variazione	Note
1861	1.784		Minimo
1871	1.842	3,3%	
1881	2.083	13,1%	
1901	2.375	14,0%	
1911	2.797	17,8%	
1921	2.665	-4,7%	
1931	2.781	4,4%	
1936	2.765	-0,6%	
1951	3.030	9,6%	
1961	3.341	10,3%	
1971	3.599	7,7%	
1981	4.180	16,1%	
1991	4.314	3,2%	
2001	4.228	-2,0%	
2009 ind	4.758	12,5%	Massimo

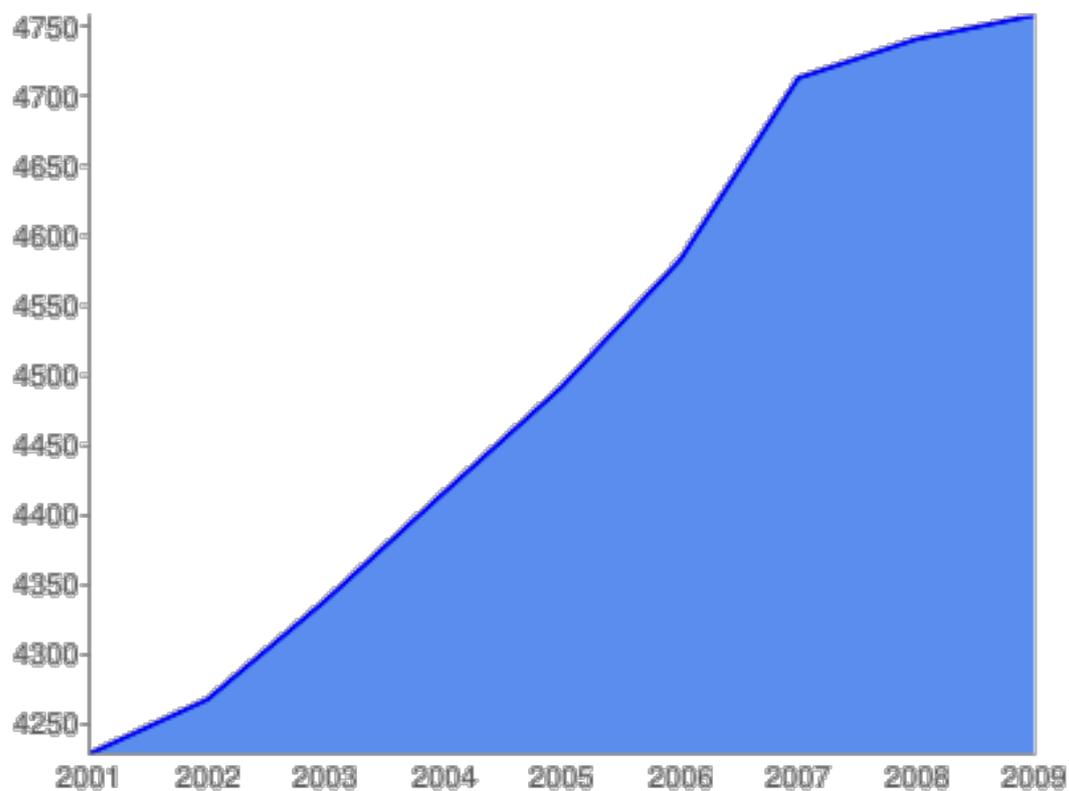
Evoluzione Residenti



Popolazione 2001-2009

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia	%Maschi
2001	4.229				
2002	4.268	0,9%			48,8%
2003	4.339	1,7%	1.732	2,51	49,0%
2004	4.416	1,8%	1.791	2,47	49,1%
2005	4.492	1,7%	1.833	2,45	49,3%
2006	4.583	2,0%	1.871	2,45	49,4%
2007	4.713	2,8%	1.926	2,45	49,4%
2008	4.741	0,6%	1.943	2,44	49,4%
2009	4.758	0,4%	1.960	2,43	49,3%

Abitanti 2001-2009



Bilancio Demografico Buscate

Tassi (calcolati su mille abitanti)						
Anno	Popolazione Media	Natalità	Mortalità	Crescita Naturale	Migratorio Totale	Crescita Totale
<u>2.002</u>	4.249	9,2	6,4	2,8	6,4	9,2
<u>2.003</u>	4.304	11,6	7,9	3,7	12,8	16,5
<u>2.004</u>	4.378	13,0	9,6	3,4	14,2	17,6
<u>2.005</u>	4.454	9,0	10,6	-1,6	18,6	17,1
<u>2.006</u>	4.538	8,2	7,3	0,9	19,2	20,1
<u>2.007</u>	4.648	13,1	8,0	5,2	22,8	28,0
<u>2.008</u>	4.727	11,8	6,1	5,7	0,2	5,9
<u>2.009</u>	4.750	9,1	9,1	0,0	3,6	3,6

Variazioni					
Anno	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Per variazioni territoriali	Saldo Totale	Popolazione al 31/12
2.002	12	27		39	4.268
2.003	16	55	0	71	4.339
2.004	15	62	0	77	4.416
2.005	-7	83		76	4.492
2.006	4	87	0	91	4.583
2.007	24	106	0	130	4.713
2.008	27	1	0	28	4.741
2.009	0	17	0	17	4.758

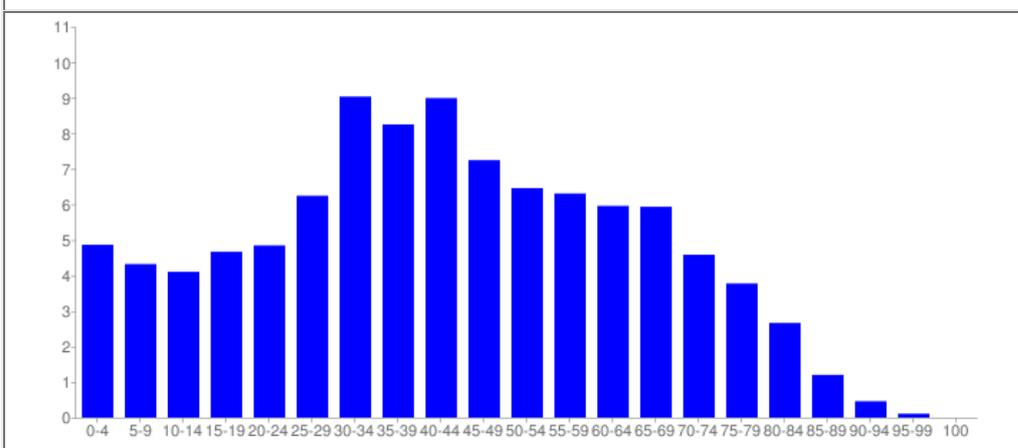
Dettaglio Bilancio Demografico								
Anno	Nati	Morti	Iscritti da altri comuni	Iscritti dall'estero	Altri iscritti	Cancellati per altri comuni	Cancellati per l'estero	Altri cancellati
2.002	39	27	135	9	16	130	1	2
2.003	50	34	131	27	17	106	2	12
2.004	57	42	151	21	0	108	1	1
2.005	40	47	195	20	5	127	1	9
2.006	37	33	193	22	8	133	3	0
2.007	61	37	240	27	1	159	1	2
2.008	56	29	147	26	2	156	8	10
2.009	43	43	146	25	3	145	2	10

Popolazione per Età (2007)

Indice di Vecchiaia: **140,9%**
Rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (0-14 anni)

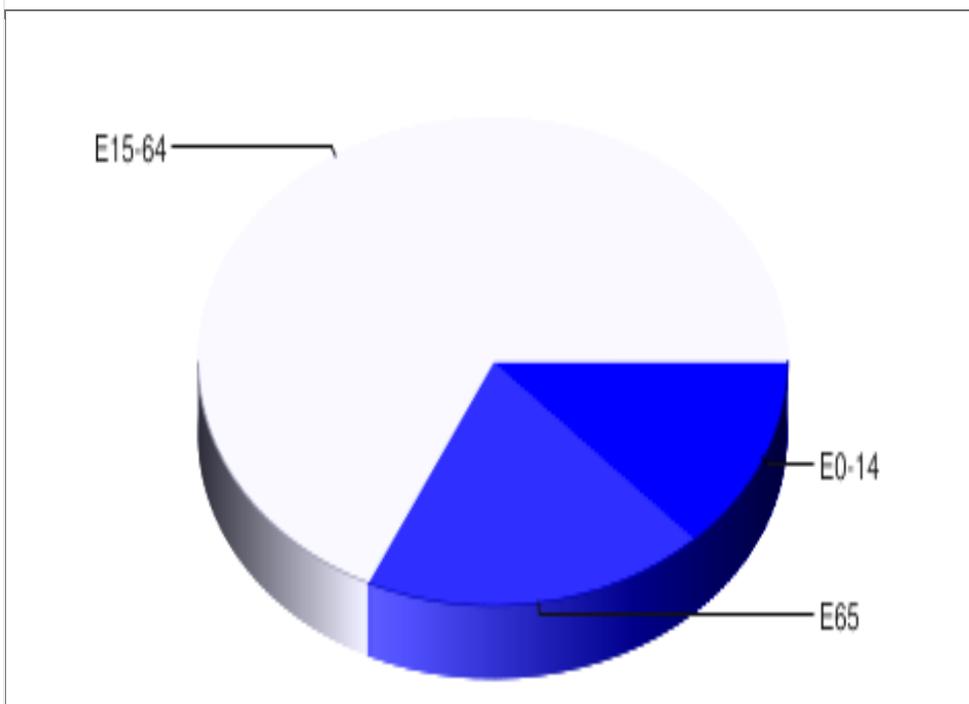
Età	Maschi	Femmine	Totale	%Totale	%Maschi
0-4	128	95	223	4,9%	57,4%
5-9	88	110	198	4,3%	44,4%
10-14	106	82	188	4,1%	56,4%
15-19	90	124	214	4,7%	42,1%
20-24	118	104	222	4,8%	53,2%
25-29	151	135	286	6,2%	52,8%
30-34	215	199	414	9,0%	51,9%
35-39	205	173	378	8,2%	54,2%
40-44	210	202	412	9,0%	51,0%
45-49	179	153	332	7,2%	53,9%
50-54	145	151	296	6,5%	49,0%
55-59	140	149	289	6,3%	48,4%
60-64	140	133	273	6,0%	51,3%
65-69	133	139	272	5,9%	48,9%
70-74	82	128	210	4,6%	39,0%
75-79	70	103	173	3,8%	40,5%
80-84	41	81	122	2,7%	33,6%
85-89	17	38	55	1,2%	30,9%
90-94	5	16	21	0,5%	23,8%
95-99	0	5	5	0,1%	0,0%
100+	0	0	0	0,0%	
Totale	2.263	2.320	4.583		

Grafico Età



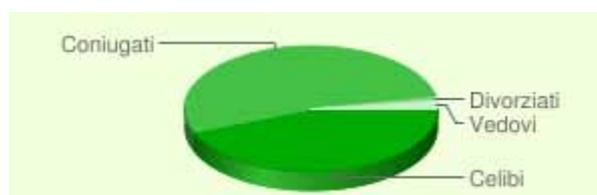
Per Fasce di Età					
Età	Maschi	Femmine	Totale	%Totale	%Maschi
0-14	322	287	609	13,3%	52,9%
65+	348	510	858	18,7%	40,6%
15-64	1.593	1.523	3.116	68,0%	51,1%
Totale	2.263	2.320	4.583		

Grafico Fasce Età



Buscate - Coniugati e non (2007)

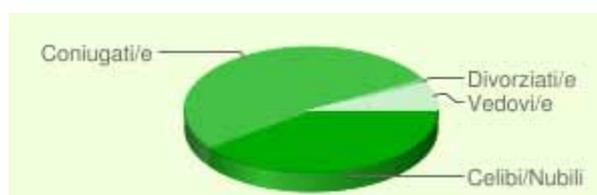
Maschi		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Celibi	996	44,0%
Coniugati	1.204	53,2%
Divorziati	26	1,1%
Vedovi	37	1,6%
Totale	2.263	



Femmine		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Nubili	819	35,3%
Coniugate	1.169	50,4%
Divorziate	35	1,5%
Vedove	297	12,8%
Totale	2.320	



Totale		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Celibi/Nubili	1.815	39,6%
Coniugati/e	2.373	51,8%
Divorziati/e	61	1,3%
Vedovi/e	334	7,3%
Totale	4.583	



Cittadini Stranieri - Buscate

Anno	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri	Minorenni	Famiglie con almeno uno straniero	Famiglie con capofamiglia straniero	Nati in Italia	% Maschi
2005	209	4.492	4,7%	63				59,8%
2006	238	4.583	5,2%	75			40	59,2%
2007	273	4.713	5,8%	86	109	87	49	56,8%
2008	305	4.741	6,4%	96	118	95	61	54,8%

2.3.2 Evoluzione indice reddituale dei residenti

Per quanto concerne il reddito per contribuente 2007 (proiezioni base imponibile 2006 attualizzato indice ISTAT da parte Centro Studi Sintesi) e sua variazione percentuale dal 1999 al 2007, che riportiamo per Buscate e confinanti, in ordine decrescente.

Reddito per contribuente 2007:

Inveruno	Euro	19.643,00
Arconate	Euro	19.054,00
Magnago	Euro	18.973,00
Cuggiono	Euro	18.905,00
Dairago	Euro	18.583,00
Castano Primo	Euro	18.447,00
Buscate	Euro	18.036,00

Variazione percentuale 1999 - 2007:

Buscate	+ 32,3%
Dairago	+ 31,9%
Cuggiono	+ 30,4%
Inveruno	+ 29,3%
Arconate	+ 28,5%
Magnago	+ 25,4%
Castano Primo	+ 21,5%

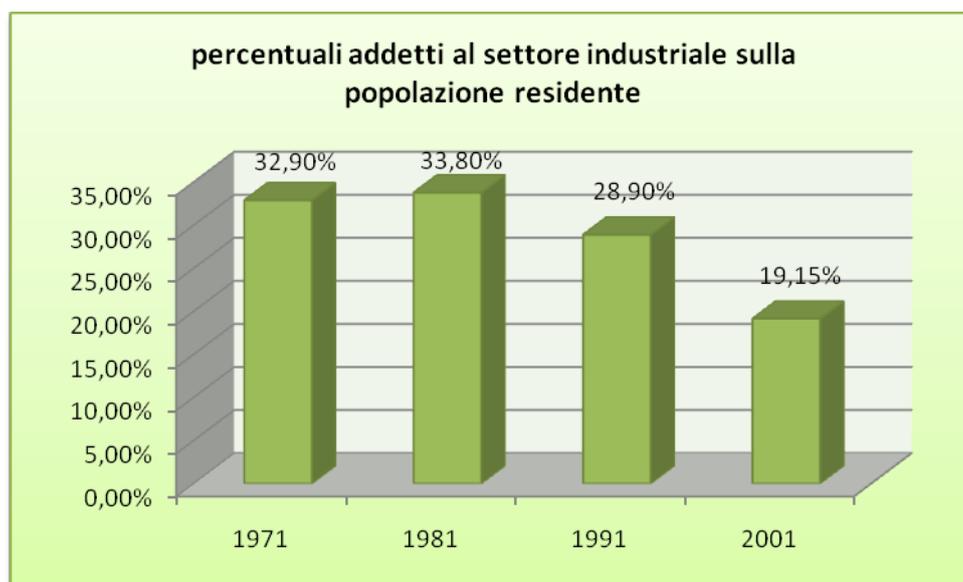
I due dati indicano da una parte che il Comune di Buscate ha nell'ultimo decennio il minor reddito per contribuente tra i comuni della zona, ma fatto molto importante è che nello stesso periodo sta recuperando il divario grazie alla più elevata crescita che lo colloca al primo posto per incremento percentuale. Tutto questo è in particolare dovuto alle nuove realizzazioni edilizie e dall'attrazione di nuovi abitanti in uscita da città di dimensioni superiori e provenienti dall'hinterland milanese e non solo, con redditi superiori a quelli dei residenti storici.

2.3.3 Analisi degli aspetti occupazionali e della struttura e dimensione delle imprese

Dai dati censuari ISTAT è possibile estrapolare gli indici di occupazione industriale e terziaria nei decenni 1971 - 1981 - 1991 - 2001.

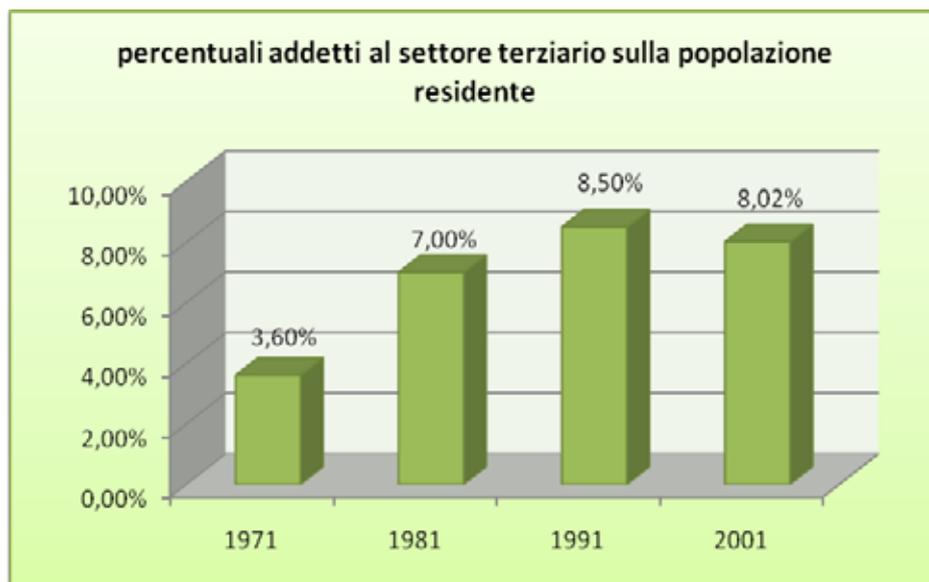
Nell'ambito dell'area allargata, la percentuale degli addetti al settore industriale sul totale della popolazione residente risulta in costante diminuzione, dal 1971 ad oggi. Area che tuttavia tiene rispetto ai fenomeni di ristrutturazione del settore mostrando al 1981 cali percentuali inferiori rispetto a Milano città, alla Provincia di Milano (con o senza capoluogo) e alla provincia di Varese.

	percentuali addetti al settore industriale sulla popolazione residente
1971	32,90%
1981	33,80%
1991	28,90%
2001	19,15%



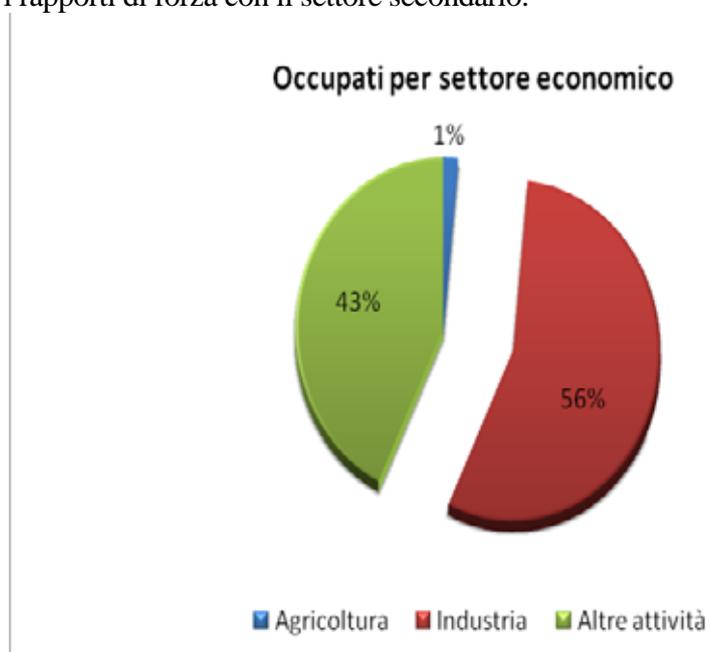
Nell'ultimo decennio osservato dal Censimento ISTAT, 1991/2001, si registra una riduzione degli addetti al settore industriale da 1.247 a 810 (-35%). Per Buscate emerge un picco nel 1981 e un drastico calo nel 2001.

	percentuali addetti al settore terziario sulla popolazione residente
1971	3,60%
1981	7,00%
1991	8,50%
2001	8,02%

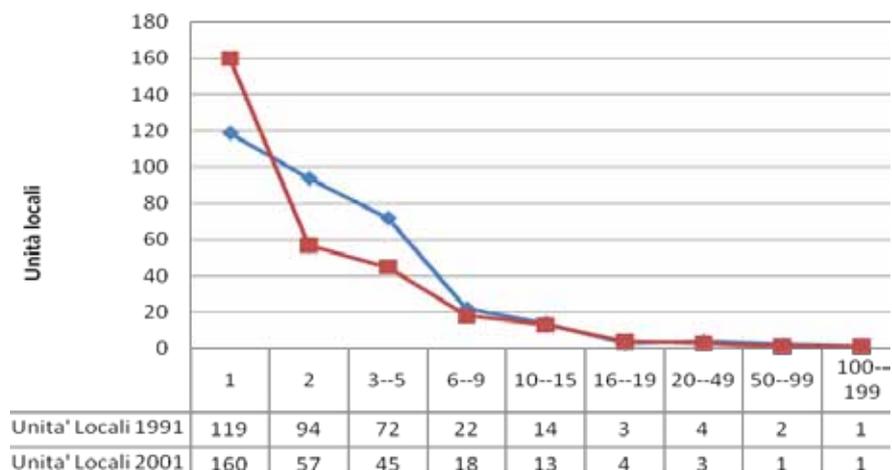


Nel confronto con i dati globali provinciali emergono in particolare due considerazioni: la presenza di una forte spinta verso la terziarizzazione della struttura produttiva, comunque meno accentuata che nell'intero territorio provinciale, ed il peso maggiore del settore manifatturiero e del comparto delle costruzioni. E' quindi possibile verificare come in un contesto economico periferico rispetto all'area metropolitana, l'incidenza del settore secondario rispetto al settore terziario sia ancora nettamente prevalente.

E' sicuramente da preventivare, nell'ultimo decennio, un'evoluzione dei caratteri produttivi locali, sebbene l'analisi condotta sulla popolazione attiva occupata dimostri che l'incidenza del settore terziario sul complesso dell'offerta del mercato del lavoro sia ben lungi dal ribaltare i rapporti di forza con il settore secondario.

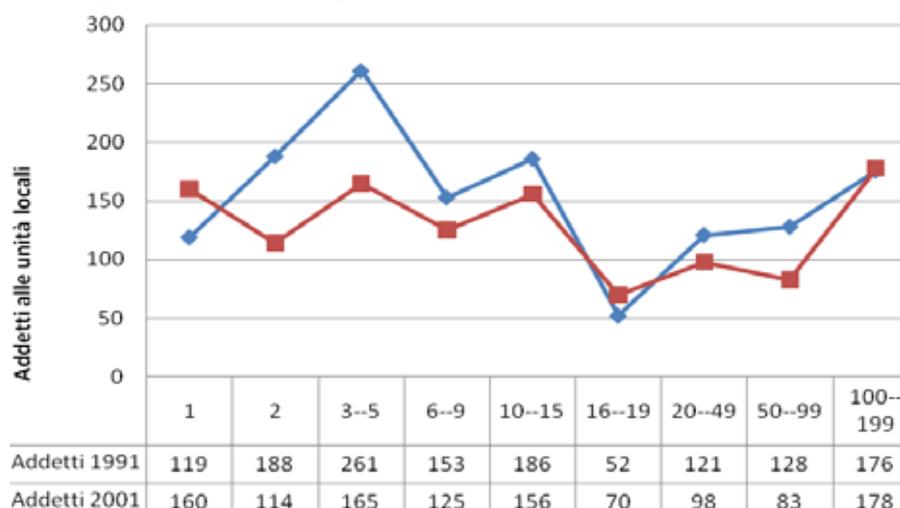


In merito al numero di unità locali nel 2001 a Buscate risultavano 302 unità, ove salvo la presenza di una grande industria la quasi totalità rientra nella dimensione sino a dieci addetti. Il numero di unità locali per n. di addetti è illustrato nel grafico seguente.



Confrontando i dati dei censimenti 1991 e 2001 si nota un aumento delle unità locali con un solo addetto (+34,4%), mentre diminuiscono le imprese con dimensioni da 2 a 15 addetti. Il numero delle unità locali con classi dimensionali superiori a 16 addetti rimane pressoché invariato.

In merito al numero di addetti per unità locali nel 2001 a Buscate risultavano 1.149 unità con la dimensione di impresa illustrata nel grafico successivo.



Tali dati esprimono invece la rilevanza occupazionale delle imprese di carattere intermedio e della grande importanza dell'unica grande azienda.

Confrontando dati dei censimenti 1991-2001 si può notare una diminuzione del circa 17% nel numero di addetti (da 1384 nel 1991 a 1149 nel 2001). La riduzione di addetti interessa quasi tutte le classi dimensionali, fatta salva l'impresa ad un unico addetto e imprese con 16/19 addetti.

Sostanzialmente Buscate rientra perfettamente nel modello di industrializzazione che prevede non tanto e non solo il decentramento di unità produttive quanto il fatto che determinate funzioni (non solo strettamente produttive) vengono ora offerte sul mercato da imprese indipendenti, generalmente nuove piccole imprese.

Si è venuto così a creare un mutamento sostanziale nella struttura produttiva con:

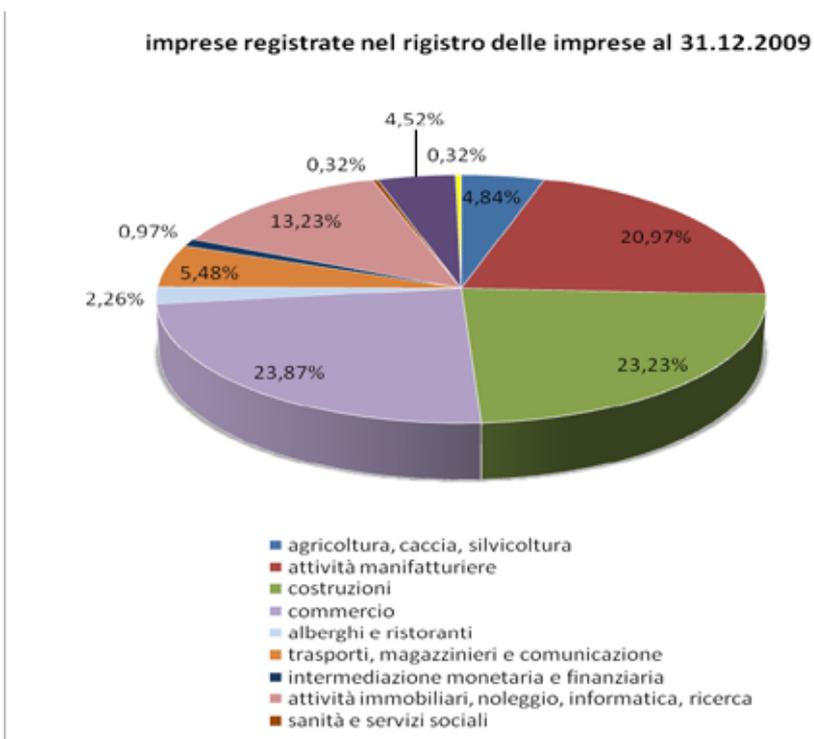
- una riduzione nella dimensione media di impresa;
- una distribuzione delle imprese più diffusa sul territorio;
- la sostituzione delle economie di scala con le economie di scopo, alla ricerca della flessibilità produttiva.

E' il caso di Buscate, ove la piccola impresa non nasce tanto come "reparto staccato" della grande impresa, quanto come un autonomo atto imprenditoriale legato al mutamento tecnologico ed alla richiesta di produrre in piccola serie un insieme di prodotti differenti al più basso costo totale piuttosto che ridurre il costo di ogni prodotto al minimo tecnicamente possibile, per rispondere ad una domanda di beni differenziati e personalizzati.

Confrontando il totale delle unità locali presenti nel territorio di Buscate si rileva una diminuzione da 331 a 302 (-8,76%), dato significativo soprattutto se confrontato con la crescita del 4,2% delle unità locali nell'ambito del Castanese.

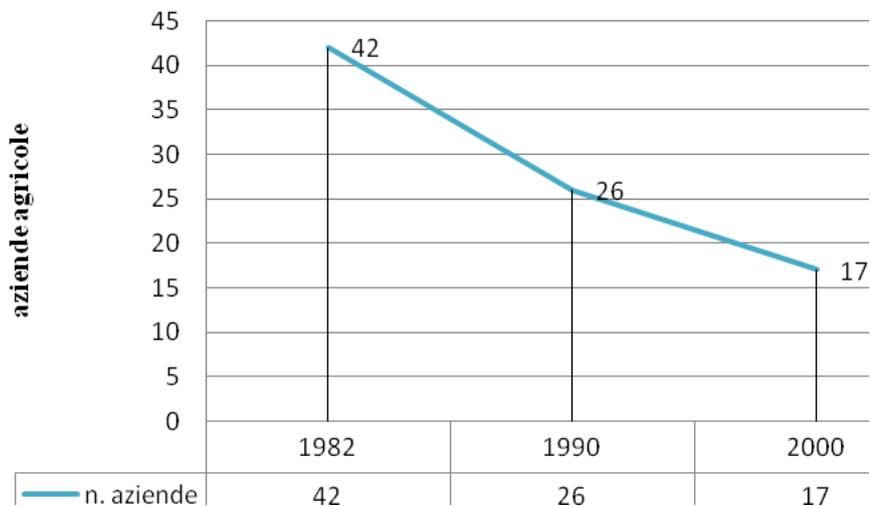
Al 31.12.2009 nel registro imprese risultano le seguenti imprese attive:

- N. 15 agricoltura, caccia, silvicoltura
- N. 65 attività manifatturiere
- N. 72 costruzioni
- N. 74 commercio
- N. 7 alberghi e ristoranti
- N. 17 trasporti, magazzinieri e comunicazione
- N. 3 intermediazione monetaria e finanziaria
- N. 41 attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca
- N. 1 sanità e servizi sociali
- N. 14 servizi pubblici
- N. 1 non classificate

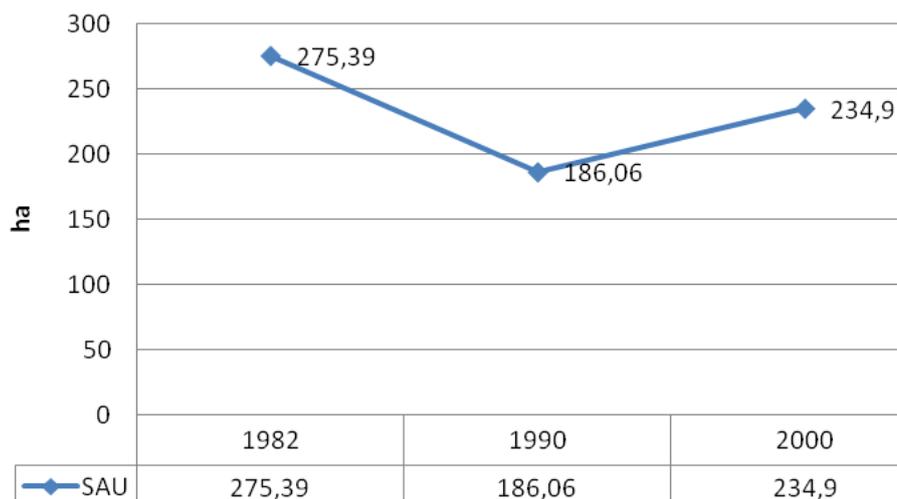


Per quanto riguarda il settore dell'agricoltura l'analisi del numero di aziende e della superficie agricola tra il 1982 ed il 2000 viene illustrata nei grafici successivi. Da questi si deduce che mentre il numero delle aziende dal 1982 è in costante calo, passando da 42 aziende nel 1982 a sole 17 (-52,5%), la superficie utile agricola dopo un calo nel 1990 del 32,44% rispetto al 1982 è aumentata nel 2000 del 26,25%, pur non arrivando alla superficie utilizzata del 1982.

Numero delle aziende agricole - anni 1982, 1990 e 2000



Superficie Agricola Utile - anni 1982, 1990 e 2000



Dal censimento del 2000 si deduce che quasi la totalità (88,3%) delle aziende con la superficie agricola utilizza la superficie per colture seminative e solo una minima parte a prati permanenti.

Aziende agricole secondo le principali forme di ulizzazione dei terreni. Censimento 2000						
Aziende totali	Aziende con SAU	Aziende con SAU				
		a seminativi	Legnose agrarie	Orti familiari	a prati permanenti	a pascoli
17	15	15	0	0	2	0

Per quanto riguarda il titolo di possesso dei terreni agricoli i dati del censimento mostrano che circa l' 87% della superficie agricola è condotta in affitto. La distribuzione delle superfici SAU e totali per titolo di possesso dei terreni è sintetizzata nella tabella successiva.

Superficie totale e SAU per titolo di possesso dei terreni. Censimento 2000							
	SAU				totale superficie agricola		
Superficie totale	totale SAU	Superficie agricola utilizzata proprietà	Superficie agricola utilizzata affitto	Superficie agricola utilizzata uso gratuito	Superficie totale proprietà	Superficie totale affitto	Superficie totale uso gratuito
260	234,9	18,6	216,3	0	33,2	226,7	0

2.4 - ASSETTO INFRASTRUTTURALE

Già con i P.R.G. precedenti la questione era stata affrontata come prioritaria. Al momento della sua adozione (circa trent'anni fa) il traffico in direzione nord-sud utilizzava l'asse centrale del paese e passava sull'unico ponte sul canale Villoresi, provocando notevoli disagi a tutto l'ambito urbano. Successivamente con la realizzazione della circonvallazione est dell'abitato, con il relativo scavalco del Villoresi che ha ripreso il tracciato dell'ancora precedente strumento urbanistico, tale problema è stato risolto.

Con il vigente P.R.G. si è trovata una soluzione ottimale anche per l'attraversamento del traffico veicolare in senso est-ovest, grazie alla realizzazione delle opere complementari e di collegamento alla Malpensa-Boffalora, addirittura con n. 2 uscite dedicate.

Considerato che lungo la strada provinciale che lambisce l'area urbana si registra una significativa presenza di volumi di spostamenti, che tali spostamenti rappresentano la possibilità di alimentazione per numerose attività economiche, pare opportuno – se possibile- rafforzare il ruolo di quest'asse al fine innalzare i valori dell'economia locale, da valutare se anche con funzioni di rango elevato.

Tutto questo sia per la mobilità in abito urbano che suburbano, di penetrazione e di attraversamento, i collegamenti con la rete di rango superiore. La distanza con i nodi di accesso ferroviario e quelli di carattere aeroportuale: Malpensa nel suo ruolo di possibile rilancio nel sistema regionale e quello nazionale/internazionale, sia per quanto concerne la questione passeggeri che delle merci.

Tutto questo ci permette di affermare che ora Buscate è dotata di un eccellente infrastrutturazione viaria grazie alla presenza del collegamento diretto con la Malpensa/Boffalora che consente il collegamento con l'aeroporto internazionale di Milano Malpensa, situato a circa 15 Km.

A distanza ridotta sono inoltre situati i principali assi viari dell'area nord/ovest di Milano, a circa 6 Km a sud del centro urbano corre l'autostrada A4 (Milano-Venezia), mentre a 10 Km si trovano la SS33 del Sempione e l'autostrada A8 (Milano-Varese).

La ferrovia non interessa direttamente il Comune che però è collocato a pochi chilometri da tre linee di importanza interregionale:

- la Novara-Saronno, con le stazioni di Turbigo, Castano Primo e Vanzaghello; è in programma la riqualificazione della linea e la realizzazione dell'interscambio FNM-FS;
- la Milano-Novara-Torino, con le stazioni di Magenta, dotata di uno scalo merci, Santo Stefano Ticino e Vittuone; è in programma il potenziamento della linea;
- l'alta velocità Milano-Torino.

La città di Milano è situata a circa 20 Km di distanza ed è accessibile per quanto riguarda i mezzi pubblici principalmente tramite la linea metropolitana MM1 con le fermate Molino Dorino e Risceglie, dotate di parcheggio.

Il sistema insediativo di Buscate presenta i caratteri tipici dell'alta pianura del castanese, a ovest di Milano e a sud del Sempione, caratterizzata da basso consumo di suolo (23,90% rispetto al 48,80% del legnanese, in cui lo sviluppo urbano è concentrato lungo i principali assi viari e ferroviari), estese superfici agricole e centri urbani che hanno mantenuto una certa compattezza e riconoscibilità.

Si segnala infine la vicinanza a tre centri di rilevanza sovracomunale, ovvero Castano Primo a ovest, Legnano a Nord e Magenta a sud, nonché a tre aree di rilevanza quale il centro polifunzionale di Turbigo, l'area strategica Olona-Legnanese e il polo tecnologico multifunzionale di Cerro Maggiore.

2.5 – ASSETTO PAESISTICO AMBIENTALE

Il comune di Buscate fa parte di 47 comuni inclusi nel Parco Lombardo della Valle del Ticino. Il Parco –primo parco regionale in Italia, istituito nel 1974–governa un territorio di oltre 91.000 ettari. Applicando un sistema di protezione differenziata alle aree naturali, agricole e urbane la delimitazione delle zone IC (destinate alla pianificazione comunale) ha certamente contribuito ad evitare il consolidamento dei processi di saldatura in atto al momento della sua istituzione avviando una politica di tutela attiva e di concreta di valorizzazione delle eccezionali risorse naturali, paesistiche ed ambientali dell'area. Infatti, la netta prevalenza dello spazio aperto rispetto alla trama rada degli insediamenti organizzati

lungo la maglia della viabilità storica di formazione rurale e la consistente presenza di aree boscate costituiscono una dominante di questo territorio.

Il territorio di Buscate appartiene a due diverse unità di paesaggio, delimitate dal canale Villoresi: a nord del canale l'unità dell'alta pianura asciutta occidentale mentre a sud l'unità dell'alta pianura irrigua occidentale.

L'unità di paesaggio, che comprende l'alta pianura asciutta a nord del canale Villoresi, è caratterizzata dalle formazioni boschive e da un'attività agricola poco differenziata generalmente cerealicola. Il paesaggio presenta campi di taglio regolare, geometrico, ad andamento ortogonale: linee forti est/ovest sottolineate dalla viabilità rurale e dalla distribuzione dei filari alberati che ne seguono l'orientamento. I campi di taglio medio/grande e le coltivazioni fortemente omogenee conferiscono a questo ambiente caratteri assai simili a quelli della pianura irrigua anche per effetto della buona permeabilità dei suoli.

All'inizio del XIX secolo il paesaggio di questa porzione dell'alta pianura asciutta era caratterizzato da aree a brughiera e da seminativi vitati. Le colture principali di queste aree erano la vite, il gelso e secondariamente i cereali. Oggi la coltura principale è il mais, seguita da soia, colza e cereali vernini.

La fascia dell'alta pianura irrigua è caratterizzata da una grande ricchezza di acque superficiali. Infatti l'ambito territoriale del Castanese, a cui appartiene il Comune di Buscate, profondamente connotato dai terrazzi, dalla valle e dal corso del Ticino, risulta fortemente caratterizzato dal sistema delle acque. Derivati dal Ticino, il Naviglio Grande e il Canale Villoresi, solcano questo territorio rispettivamente in direzione nord/sud ed ovest/est, e ne costituiscono i principali elementi di strutturazione dell'ambiente agricolo presentandosi come straordinarie occasioni e punti di forza per la sua valorizzazione. Entrambi rilevanti non solo nel contesto locale ma nel più ampio panorama provinciale, il primo di più antica formazione, con il suo andamento sinuoso che si snoda tra la vallata e il terrazzo superiore, costituisce un tracciato fondamentale per quanto riguarda la fruizione dei notevoli valori naturalistici, ambientali, storici e monumentali diffusi nella valle e nel territorio agricolo; il secondo realizzato in epoca più recente, offre notevoli opportunità soprattutto per quanto riguarda la costruzione di uno specifico sistema di connessione ambientale e fruitivo tra i differenti nuclei urbani che attraversa (Castano Primo, Buscate, Arconate).

Il paesaggio agrario in quest'area è sostanzialmente omogeneo, pianeggiante, scandito da una struttura irrigua capillare derivata dai canali di adduzione del Villoresi. Il percorso del canale principale, dei secondari e delle rogge è segnato da filari di alberi.

Oltre all'estensione, alla compattezza e alla continuità del territorio ineditato, alla ricca trama delle acque, alla presenza di ambiti di rilevante valore naturalistico e ai grandi sistemi continui di aree boscate che arricchiscono il paesaggio, va sottolineata la presenza di un diffuso patrimonio di interesse storico e architettonico.

2.6 - I servizi pubblici

La distribuzione dei servizi presenti nel Comune di Buscate è organizzata come per tutti gli elementi territoriali monocentrici" in maniera tale da garantirne un buon grado di servizio nella fruizione e distribuzione dei servizi elementari.

Per quanto concerne i servizi civici più generali abbiamo la presenza:

- del **palazzo municipale**, per il quale si prevede la necessità di effettuare sia delle opere di carattere manutentivo che di adeguamento igienico/sanitario, impiantistico e di sicurezza
- della "**Posta**", presso il palazzo comunale, che si valuta strutturalmente adeguata
- della **biblioteca**, che si valuta strutturalmente di buona qualità, dotata anche di sala civica
- del **magazzino comunale**
- della sede della **Protezione Civile**

Per quanto riguarda i servizi educativi abbiamo la presenza:

- del nuovo **asilo nido comunale**, inaugurato il 20.11.2010 con una possibilità di utenza a regime di 30 posti, dunque più che sufficiente per la comunità buscatese
- della **scuola materna statale**, dotata di 4 aule, ove nel presente anno scolastico vi sono iscritti 112 bambini, con una media alunni per classe pari a 28
- della **scuola materna parrocchiale**, dotata di 3 aule, ove nel presente anno scolastico vi sono iscritti 84, con una media alunni per classe pari a 28, per tale struttura è in previsione l'ampliamento con n. 1 nuova classe, da cui dotazione complessivamente sufficiente per la comunità buscatese
- della **scuola primaria statale**, dotata di 11 aule, ove nel presente anno scolastico vi sono iscritti 222, con una media alunni per classe pari a 20,18, in ogni caso la struttura ove è ubicata consente la possibilità di riqualificazione e adeguamento con la possibilità di realizzare nuove classi
- della **scuola secondaria statale**, dotata di 5 aule, ove nel presente anno scolastico vi sono iscritti 109, con una media alunni per classe pari a 21,8, in ogni caso la struttura ove è ubicata consente la possibilità di riqualificazione e adeguamento con la possibilità di realizzare nuove classi

Le strutture scolastiche permettono il raggiungimento di una corretta funzionalità, garantendo inoltre una piena accessibilità e fruibilità da parte di tutta la popolazione del Comune anche in funzione delle possibilità di ampliamento del numero di aule pertanto sufficiente relativamente sia alla domanda attuale che della domanda insorgente a seguito del Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda le strutture sportive abbiamo la presenza:

- del **campo di calcio comunale**, struttura utile per l'allenamento rispetto alla quale occorre valutare se è necessario l'ampliamento
- del **campo di calcio parrocchiale**, di dimensioni regolamentari, con annessa **palestra** per 800 posti, struttura di buona qualità
- della **palestra comunale**, struttura annessa al polo scolastico
- del **complesso per il gioco del tennis comunale**, struttura di elevata qualità
- del maneggio "**Le Ginestre**", struttura privata di qualità per l'equitazione

Per le attrezzature sportive si deve registrare un buon grado di servizio riguardo alla domanda diversificata di livello comunale. Strutture sportive costituite da un mix di attrezzature comunali, oratoriali e private.

Si segnala in particolare, quale potenzialità per il tempo libero che Comune di Buscate è proprietario di un area all'interno della **Cava Sant'Antonio** di circa mq 64.000, ambito sito in un contesto più ampio in cui è da prevedersi un intervento significativo di riqualificazione ambientale attraverso un intervento di piantumazione, di percorsi integrati con le piste ciclopedonabili esistenti, così come prevedere una sua valorizzazione con strutture pubbliche sportive e per il tempo libero.

Per quanto concerne i servizi socio/sanitari abbiamo la presenza:

- di n. 3 studi medici di medicina di base
- di n. 1 farmacia privata
- di n. 1 ambito attrezzato a guardia medica
- di n. 1 ambito attrezzato per il servizio Ambulanza
- di n. 1 centro anziani comunale, oltre a sedi di associazioni di volontariato

Riguardo al futuro può rendersi utile la realizzazione di un polo quale centro socio-sanitario e per anziani dotato anche di una RSA, tenendo a riferimento i futuri standards riguardo al settore e delle politiche di carattere regionale, oltre alla necessità di offrire sempre più servizi di questo tipo alla cittadinanza tenuto conto del progressivo invecchiamento della medesima.

Per quanto riguarda le aree di verde attrezzato all'interno del nucleo urbano bisogna segnalare la presenza di una importante struttura pubblica quale la vasta area del "Parco Pratone".

Non distante troviamo l'attrezzata Piazza Mercato.

Per quanto concerne i servizi ecologici il Comune di Buscate ha realizzato nel 1990 un impianto per il deposito dei RSUI. Esso è localizzato in fregio alla strada provinciale verso il comune di Arconate, è stato successivamente riorganizzato e ampliato ed è in essere la procedura per il rinnovo dell'autorizzazione con il relativo aumento delle raccolte differenziate, al fine di migliorare la qualità del servizio e la percentuale della raccolta differenziata.

Per quanto concerne i servizi bancari:

- di n. 3 agenzie di diversi gruppi bancari, di cui n. 1 di primario livello nazionale, n. 1 di livello nazionale/regionale e n. 1 di carattere cooperativistico locale

Pertanto il servizio è da considerare buono sia dal punto di vista quantitativo che di articolazione nell'offerta qualitativa e strategica.

Rete fognaria

La rete fognaria è estesa a quasi tutte le aree urbanizzate e urbanizzabili previste dal P.G.T. In particolare si segnala come tutti i comparti residenziali di nuova attuazione si sono dotati dei necessari condotti fognari principali e secondari, medesimamente è prevista la nuova realizzazione, ove non ancora realizzati, per quanto concerne quelli non ancora attuati.

Nella tavola del Documento di Piano riguardante le reti tecnologiche sono state individuate in tinta gialla le aree o edifici non serviti dalla pubblica fognatura. Oltre a queste con Delibera di Giunta Comunale n. 196/2001, tutt'ora valida e confermata, sono stati individuati i fabbricati non serviti da pubblica fognatura.

I nuovi comparti in zona "D" sono attestati sui terminali di tratti fognari esistenti e adeguati ad accogliere ulteriori allacci, quindi non pongono problemi, essendo le opere necessarie per l'allacciamento a carico degli utenti.

Tutta la rete comunale è inoltre convogliata alla rete del "Tutela ambientale del magentino" (T.A.M. s.p.a.) che confluisce nell'impianto di depurazione a Robecco sul Naviglio.

Da evidenziare che la stessa società sta ultimando l'intervento di bonifica dell'intera area denominata "ex depuratore del magentino" posta a margine sud del territorio comunale.

Rete acqua potabile

La rete acqua potabile è estesa a tutto il territorio comunale e gli ampliamenti da realizzarsi saranno a carico delle nuove lottizzazioni. I pozzi per l'emungimento dell'acqua sono 3 (Viale Europa, Valascia, Papa Giovanni XXIII). Se ne prevede la realizzazione di n. 1 nuovo da individuare con specifico studio.

Rete gas metano

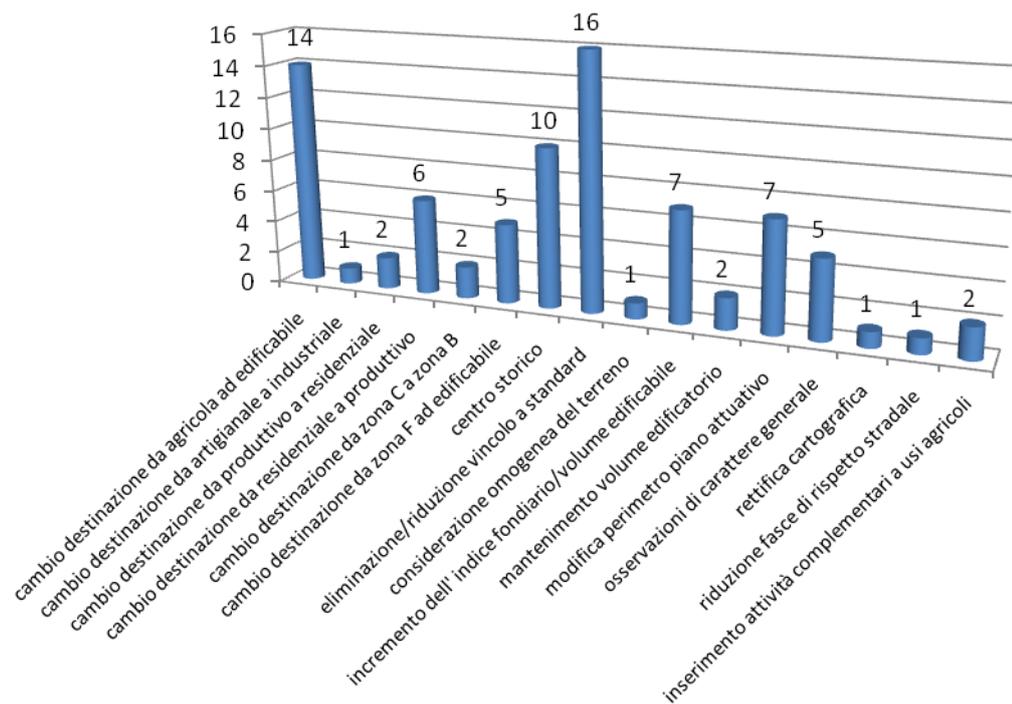
La rete gas metano è estesa a quasi tutto il territorio comunale, mentre gli ampliamenti da realizzarsi saranno a carico delle nuove lottizzazioni.

2.7 – Istanze dei cittadini

L'istituto partecipativo introdotto dalla Legge Regionale 12/05 ha modificato radicalmente le modalità tipiche della pianificazione urbanistica, determinando con le disposizioni del comma 2 dell'art. 13 il passaggio culturale da un processo in cui le scelte venivano "calate dall'alto" ad un processo in cui le scelte sono operate conoscendo e valutando le esigenze manifestate dai portatori di interessi.

Il primo passo del processo partecipativo è stata la pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento pubblicato a termini di legge, invitando chiunque abbia interesse a presentare suggerimenti e proposte con l'adozione per la formazione del PGT. La pubblicazione è seguita all'assunzione da parte della Giunta Comunale con apposita deliberazione di avvio del procedimento di adeguamento del vigente P.R.G. alla L.R. 12/2005. Entro il termine fissato dall'avviso sono pervenute 82 osservazioni che sono state raccolte, esaminate e catalogate.

Il maggior numero delle richieste riguardano l'eliminazione/riduzione del vincolo a standard (circa il 20% del totale richieste), seguito da richieste di cambio delle destinazioni d'uso da agricolo ad edificabile (17%). Una buona parte delle richieste riguardano l'ambito del centro storico (circa il 12%).



Nella tabella che segue e nella tavola del Documento di Piano 3.1 *Le istanze pervenute al comune* sono sintetizzati i contenuti delle diverse espressioni e suggerimenti dei cittadini. Nella tabella le richieste sono ordinate secondo la numerazione progressiva attribuita al momento della presentazione. Sono indicate inoltre l'ordine di protocollo e una sintesi della richiesta.

P.G.T. AVVIO DEL PROCEDIMENTO L.R. 12/2005 DAL 02 GENNAIO 2009 AL 31 MARZO 2009 PROTOCOLLO DOMANDE				
n.	protocollo		destinazione	
	n.	data	attuale	richiesta
1	278	14/01/2009	E1	attribuzione capacità edificatoria
2	1955	03/03/2009		
3	2514	17/03/2009		eliminazione passaggio pedonale.
4	2547	18/03/2009	C1 (PA 12)	riduzione area a standard in cessione obbligatoria.
5	2548	18/03/2009	C1(PA 6)	per consentire avvio PA 6 escudere mappali 72,73,74 e 128 parte.
6	2549	18/03/2009	C1 (PA 13)	eliminazione vincolo di mantenimento parte di fabbricato esistente e consentire demolizione e ricostruzione.
7	2550	18/03/2009	C1 (50% PA 1 e 50% PA 2)	considerazione omogenea del terreno.
8	2644	20/03/2009	C1 (PA 21)	separazione del PA 21 e assoggettare area ad edificazione con concessione edilizia.
9	2689	21/03/2009	C1 (PA 23)	esclusione di un' area dall' attuazione del PA 23.
10	2690	21/03/2009	D4 (PA 27)	incremento dell' indice fondiario.
11	2719	23/03/2009	C1 (PA 23)	esclusione di un' area dall' attuazione del PA 23.
12	2720	23/03/2009	D4 (PA 27)	incremento dell'indice fondiario.

13	2721	23/03/2009	F	trasformazione del terreno in area residenziale.
13/b	2722	23/03/2009	B2	considerazione omogenea del terreno.
14	2776	24/03/2009	F	trasformazione del terreno in zona residenziale tutta ricompresa in un unico PA.
15	2777	24/03/2009	C1 (PA 10)	l' area di cui al mapp. 484 sia azzonata in zona B residenziale, per il mapp. 483 sia confermata la viabilità.
16	2778	24/03/2009	C1 (PA 2)	inserimento dell' area di proprietà in un unico PA residenziale.
17	2779	24/03/2009	C1 (PA 2)	l' area di cui al mapp. 316 sia considerata come un unico lotto residenziale, senza obbligo di PA.
18	2780	24/03/2009	D5	conferma della destinazione commerciale, ampliamento delle superfici modificando gli indici edificatori. (Uf) 1 mq/mq (Rc) 50%
19	2781	24/03/2009	S	eliminazione del vincolo a standard comunali, conferma per il mapp. 219 della destinazione a zona B2 residenziale.
20	2808	25/03/2009	F	trasformazione da zona F a zona residenziale.
21	2823	25/03/2009	D4 (PA 28)	incremento dell' indice fondiario, integrazione del piano con la destinazione d'uso in industriale/commerciale/terziario.
22	2875	26/03/2009	D1, E1	i terreni di cui ai mapp. 244,38,39,40,41,42 siano destinati a funzioni industriali a quelle della zona D1.
23	2876	26/03/2009	B1	l' area sia ricompresa in zona a destinazione industriale-commerciale. (Uf) 1 mq/mq (Rc) 60%
24	2877	26/03/2009	S	inserimento dell' area in zona residenziale senza obbligo di PA.
25	2878	26/03/2009	S	l' area sia ricompresa in zona residenziale mediante un unico PA.
26	2879	26/03/2009	S	l' area sia ricompresa in zona residenziale senza obbligo di PA.
27	2880	26/03/2009	D2	trasformazione del terreno da zona D2 a zona D1 industriale.
28	2881	26/03/2009	PP2 (D5)	realizzazione di accessi carrai sia da viale 2 Giugno sia da "Nuova Circonvallazione".
29	2882	26/03/2009	E1	l' area sia ricompresa in un unico Piano Integrato di Intervento. (Sc) 50% (Uf) 1 mq/mq h max 12 m.
30	2966	27/03/2009	320 zona S 13 PA 34	l' area di cui al mapp 13 sia ricompresa in zona industriale. Eliminazione del PA 34.
31	2967	27/03/2009	E1 - Ripsetto Villoresi	l' area sia ricompresa in zona residenziale senza obbligo di PA.
32	2968	27/03/2009	Parte a Sud S	eliminazione del vincolo a standard. Conferma dell' area a zona B2 residenziale.
33	2969	27/03/2009	Parte a Sud S	eliminazione del vincolo a standard. Conferma dell' area a zona B2 residenziale.
34	2970	27/03/2009	C1 (PA 22)	l' area sia ricompresa in zona residenziale senza obbligo di PA.
35	2971	27/03/2009	E1	l' area sia ricompresa in zona industriale senza obbligo di PA.
36	3013	27/03/2009		consentire ristrutturazione degli edifici esistenti con destinazione residenziale (villa Rosales).
37	3014	27/03/2009	E1	modificazione di un' area da agricola a residenziale, integrandola con la restante parte del mapp. 413.
38	3030	28/03/2009	standard comunali	l' area sia ricompresa in zona residenziale senza obbligo di PA.
39	3032	28/03/2009	C1 (PA 27)	riduzione delle aree in cessione secondaria. Sia ammessa la destinazione industriale e di attività logistica.
40	3036	30/03/2009	C1 (PA 2) > parte in zona F	inattuabilità della zona F. Stralcio dell'area e sua aggregazione al PA 2, zona C1.
41	3037	30/03/2009	C1 (PA 28)	riduzione delle aree in cessione secondaria. Ammissione della destinazione industriale e di attività logistica.

42	3038	30/03/2009	C1 (PA 28)	riduzione delle aree in cessione secondaria. Ammissione della destinazione industriale e di attività logistica.
43	3039	30/03/2009	S in P.A. 7	cambio di destinazione a verde privato
44	3040	30/03/2009	F	inattuabilità della zona F funzionale all'uso del parco. Concessione di possibilità edificatoria a destinazione residenziale per l'area.
45	3041	30/03/2009	A	eliminazione del vincolo della destinazione produttiva e concessione di un possibile recupero del fabbricato a scopo residenziale.
46	3042	30/03/2009	A	correzione dell' azionamento del fabbricato per attuare una ristrutturazione che permetta il cambio di destinazione d'uso.
47	3043	30/03/2009	S	ricollocazione dell'area in oggetto a zona agricola.
48	3044	30/03/2009	S	riconduzione della proprietà in un PA per il completamento dello sviluppo residenziale.
49	3048	30/03/2009	A	modificazione della destinazione urbanistica residenziale e con una minima capacità edificatoria.
50	3066	30/03/2009	E2	destinare le aree indicate ad agriturismo e fattoria didattica.
51	3082	31/03/2009	E1	riconsiderare le possibilità edificatorie attribuendo l'edificabilità per nuovo insediamento industriale.
52	3083	31/03/2009	A	riconsiderare le possibilità edificatorie attribuendo l'edificabilità per nuovo insediamento o ampliamento residenziale del fabbricato.
53	3087	31/03/2009	A	realizzazione sopra il passo carraio di un locale ad ampliamento del fabbricato.
54	3088	31/03/2009	A	la volumetria da 660 mc sia incrementata di ulteriori 200 mc.
55	3089	31/03/2009		
56	3090	31/03/2009		
57	3125	31/03/2009	A	abolizione del vincolo della destinazione produttiva e concessione in un suo possibile recupero a scopo residenziale.
58	3126	31/03/2009	E2	riconsiderazione della destinazione urbanistica attuale. Abolizione del vincolo rurale e possibile ristrutturazione e riconversione degli immobili.
59	3127	31/03/2009	F, S	riconsiderazione della destinazione urbanistica. Trasformazione dell'area di cui ai mapp. 17,18,202 da zona F a terreno agricolo senza alcun vincolo.
60	3128	31/03/2009		osservazioni riguardanti la costruzione di nuovi parcheggi.
61	3131	31/03/2009	C1 (PA 10)	mantenimento della via Milano. Aumento dell'indice volumetrico all'indice fondiario di 1 mc/mq. Soppressione del vincolo di PA.
62	3132	31/03/2009	zona agricola	inserimento dell'area in zona edificabile.
63	3133	31/03/2009	zona agricola	inserimento dell'area in zona edificabile.
64	3134	31/03/2009	C1 (PA 2)	aumento dell'indice volumetrico all'indice fondiario di 1 mc/mq. Possibilità di stralcio dal PA.
65	3135	31/03/2009	C1 (PA 9)	trasformazione dell'area attualmente ad uso industriale a zona residenziale.
66	3158	31/03/2009		proposte alla redazione del PGT.
67	3159	31/03/2009	E2 rurale	modica della zona urbanistica dei mappali in oggetto da rurale ad artigianale - produttiva. Precisare come poter delimitare la proprietà con una recinzione.
68	3170	01/04/2009	area 5 C1 (PA 27 e PA 28)	per l'area 5 si possa mantenere l'edificabilità.
68			aree 4,6,8 E agricola	Per le aree 4,6 e 8 sia valutata una più adeguata collocazione e inoltre un'assegnazione di diritti volumetrici.
69	3448	09/04/2009	D5	destinare le aree in oggetto a zona residenziale.

70	6144	24/06/2009	E	l'area sia resa edificabile a destinazione residenziale. Attribuzione di un indice volumetrico.
72	484	19/01/2010	E1 - E2	cambio di destinazione urbanistica al fine di svolgere attività floro-vivaistica e forestale
73	1516	16/02/2010	B2	cambio di destinazione urbanistica da zona residenziale ad artigianale
74	1564	17/02/2010	A	Rettifica cartografica atta a permettere il recupero a scopo residenziale dell'immobile condonato
75	1565	17/02/2010	A	Rettifica cartografica onde permettere il recupero di immobili o loro parti esistenti in parte condonati
76	1566	17/02/2010	B2	1) Rettifica cartografica estendendo di limite di zona al perimetro delimitato dalla recinzione esistente su via Buonarrotti; 2) riduzione del calibro stradale prolungamento di via Alfieri.
77	3638	19/04/2010	S	Cambio di destinazione d'uso da standard a residenziale
78	3639	19/04/210	S	Cambio di destinazione d'uso da standard a residenziale
79	9561	14/10/2010	B2	riduzione limite di arretramento stradale
80	9630	16/10/2010	S	Eliminazione vincolo di edificio di interesse pubblico o religioso.
			A- PR11	Trasferimento in zona a servizi pubblici o religiosi con mantenimento volume edificatorio
81	9762	20/10/2010	B2	Possibilità di ampliamento di edificio commerciale - industriale - artigianale
82	9802	21/10/2010	E1	Possibilità di realizzazione edificio commerciale - industriale - artigianale

2.8 – La programmazione sovralocale

ATTI DI PROGRAMMAZIONE PROVINCIALE E REGIONALE

P.T.R. – Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce “atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.

La Regione con il PTR, sulla base dei contenuti del programma regionale di sviluppo e della propria programmazione generale e di settore, indica gli elementi essenziali del proprio assetto territoriale e definisce altresì, in coerenza con quest'ultimo, i criteri e gli indirizzi per la redazione degli atti di programmazione territoriale di province e comuni”.

Il Documento di Piano evidenzia in maniera puntuale gli obiettivi di interesse regionale, che si configurano come riferimento principale delle politiche territoriali lombarde, da condividere per la valutazione degli strumenti programmatori ed operativi e da attuarsi attraverso:

- il rafforzamento della competitività dei territori della Lombardia
- il riequilibrio del territorio lombardo
- la protezione e valorizzazione delle risorse della Regione.

Questi obiettivi derivano dalla sintesi dei principali orientamenti espressi dalla programmazione nazionale e comunitaria, dalle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo.

Gli obiettivi prioritari e territoriali delineati dal PTR avranno ricadute sul territorio di Buscate, in particolare tali indicazioni riguardano:

- *le zone di protezione e salvaguardia ambientale, identificabili in Buscate nel sistema delle aree protette a cui appartiene il Parco Regionale del Ticino; inoltre è prevista*

- la salvaguardia e valorizzazione della rete dei corsi d'acqua principali, dei canali, dei navigli e dei manufatti idraulici e delle relative aree di riferimento;*
- il sistema delle infrastrutture prioritarie, suddivise in infrastrutture per la mobilità, rete ecologica regionale, sistemi verdi. Per il primo gli elementi individuati con ricaduta diretta per Buscate riguardano la riqualificazione dell'A4 Milano-Torino, il raddoppio della linea FNM Novara-Vanzaghella, il tracciato della Boffalora-Malpensa. Della rete ecologica principale fanno parte il potenziamento e consolidamento dei livelli di biodiversità, creazione di nuovi ecosistemi e corridoi, realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ambientale; per i sistemi verdi le azioni di riqualificazione ambientale, da attuarsi attraverso la realizzazione di complessi agroforestali nella fasce periurbane dei centri metropolitani, al fine di migliorare la qualità della vita e dell'ambiente anche attraverso la riconversione e il riordinamento delle attività agricole con coltivazioni ecocompatibili;*
 - il ricorso a processi sinergici fra le politiche energetiche e quelle territoriali incentivando tecnologie edilizie per il risparmio energetico e di fonti energetiche rinnovabili;*
 - lo sviluppo delle imprese attraverso la riqualificazione dell'offerta di servizi a rete e la realizzazione di centri di eccellenza mediante l'organizzazione territoriale dei servizi alla produzione e lo sviluppo dell'innovazione attraverso la cooperazione tra ricerca e impresa.*

P.T.P.R. –Piano Territoriale Paesistico Regionale

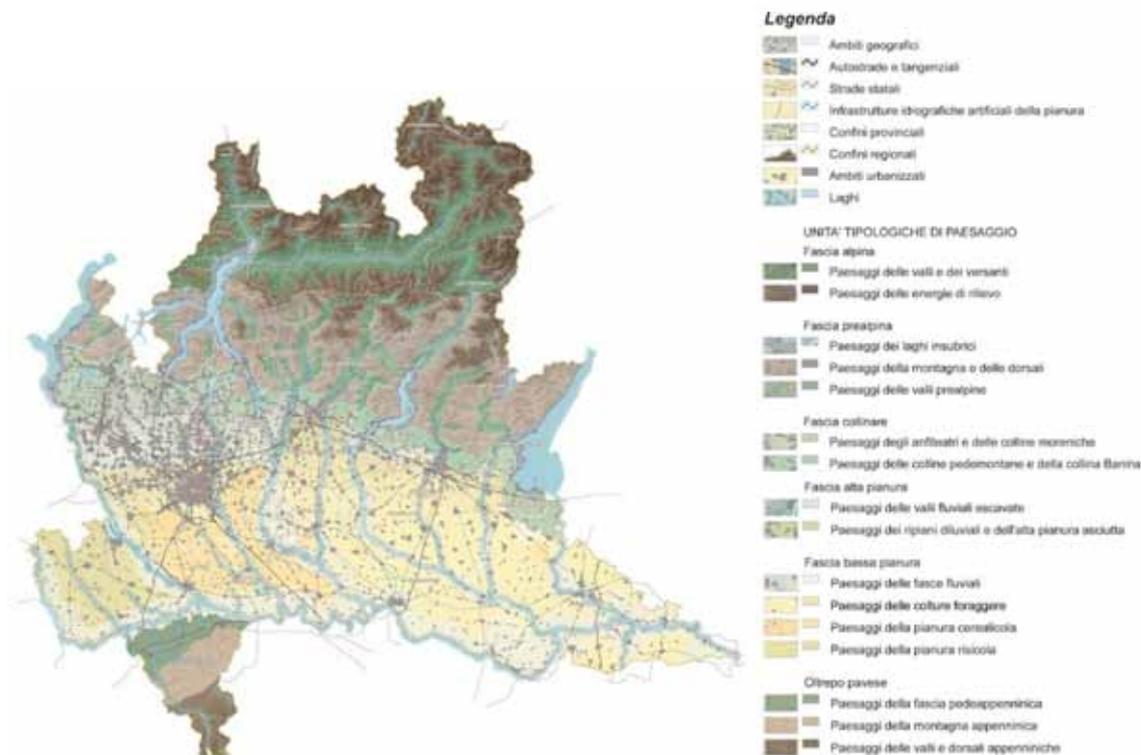
Nella definizione degli indirizzi finalizzati alla tutela diffusa del territorio indipendentemente dal tipo di paesaggio e delle diverse caratteristiche, in Lombardia era stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

L'entrata in vigore del "Codice Urbani" nel 2004 sollevò due problemi: la verifica della corrispondenza del PTPR vigente con i contenuti previsti dal Codice e il rapporto tra Piano Paesaggistico e Piano Territoriale Regionale.

Come risultato, il PTPR è diventato parte integrante ed immediatamente operativa del PTR, che recepisce gli aggiornamenti apportati allo stesso PTPR dalla giunta regionale nel corso del 2008 e contiene nuove misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica che si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR e che si integrano alla versione precedente.

Rispetto alla versione precedente, oltre ad un aggiornamento ed integrazione della cartografia tematica, il PTPR viene integrato con una nuova sezione relativa all'Osservatorio dei paesaggi lombardi, documento a forte valenza iconografica e comunicativa che può aiutare enti locali e cittadini a riconoscere e a riconoscersi nei paesaggi nei quali vivono e a verificarne le trasformazioni, un'altra sezione di lettura generale, a scala regionale, dei principali fenomeni di degrado in essere o potenziali volta ad evidenziare, con riferimento alle possibili cause e alle criticità paesaggistiche, le priorità di attenzione per la riqualificazione e per il contenimento di futuri fenomeni di degrado.

Il PTPR classifica il territorio lombardo in base alle caratteristiche che lo contraddistinguono nelle diverse parti, indicando gli elementi prescrittivi e gli indirizzi a cui la pianificazione provinciale e locale devono attenersi.



Rispetto alle unità tipologiche di paesaggio individuate dal PTPR, Buscate si trova nell'ambito geografico definito come Fascia della bassa pianura. La bassa pianura attraversa longitudinalmente tutta la regione e molte zone portano ancora i segni storici di un'agricoltura fondata sul ricco ed esteso sistema irriguo legato alla presenza delle risorgive, ai corsi d'acqua naturali, al sistema di canali costruiti dall'uomo e altre zone in cui l'attività agricola viene ancora praticata.

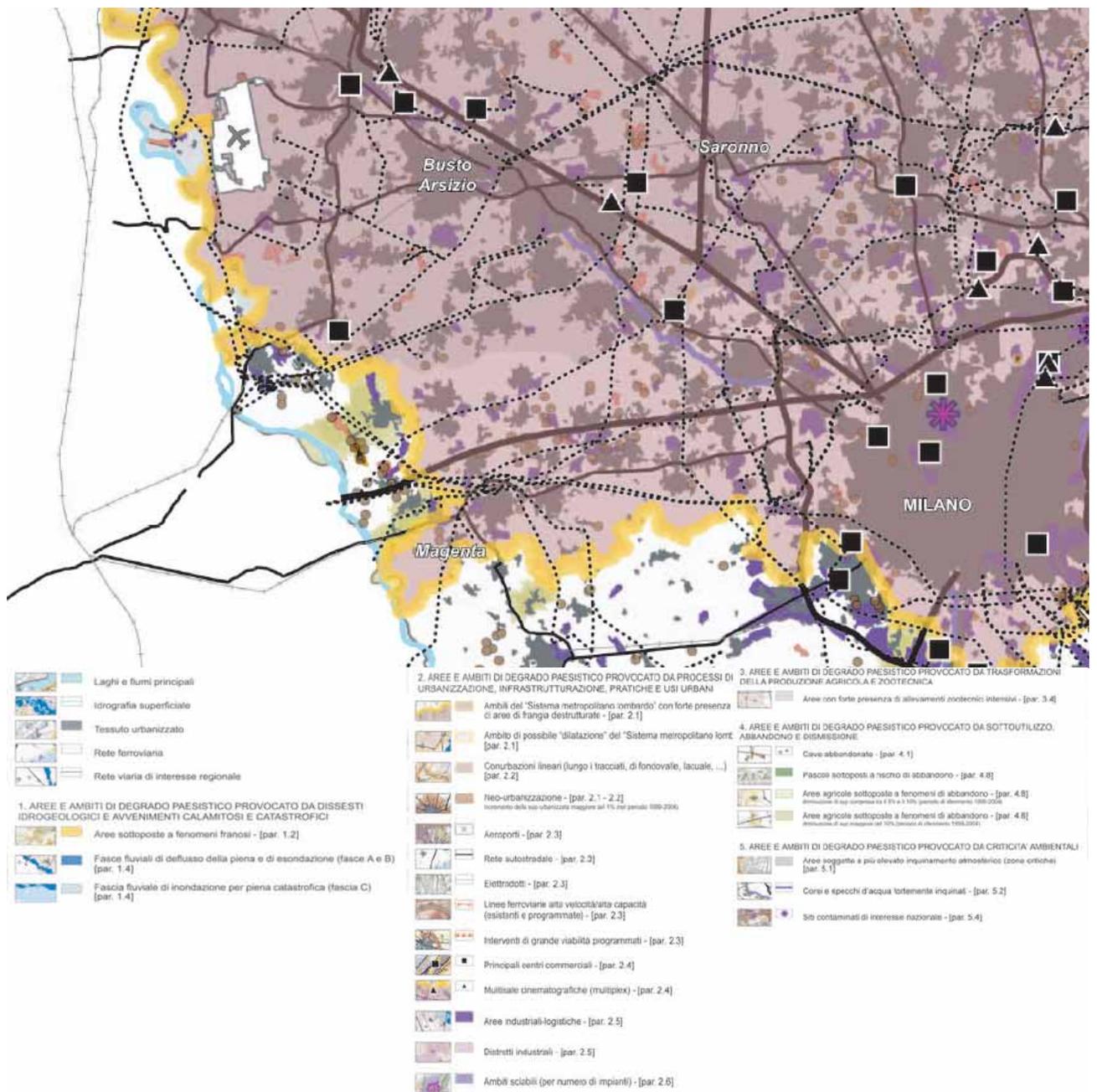
I paesaggi della bassa pianura irrigua vanno tutelati rispettandone sia la straordinaria tessitura storica che la condizione agricola altamente produttiva. Gli indirizzi di tutela per il paesaggio della bassa pianura sono le seguenti:

- per il territorio agricolo vanno promossi azioni e programmi di tutela finalizzati al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi che definiscono la tessitura territoriale. La Regione valuterà la possibilità di intervenire in tal senso anche attraverso un corretto utilizzo dei finanziamenti regionali e comunitari per il settore agricolo e la riqualificazione ambientale. E' auspicabile che gli Enti locali attivino autonomamente forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde;
- per il sistema irriguo e i navigli la tutela è rivolta non solo all'integrità della rete irrigua, ma anche ai manufatti, spesso di antica origine, che ne permettono ancora oggi l'uso e che comunque caratterizzano fortemente i diversi elementi della rete.

Rispetto al quadro di riferimento paesaggistico del PTPR in relazione agli ambiti regionali che presentano maggiori criticità, il territorio di Buscate appartiene all'Ambito del Sistema Metropolitano Lombardo (ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, di infrastrutturazione e di diffusione di pratiche e usi urbani) con forte presenza di aree di frangia destrutturate. Per questo ambito le ipotesi di riqualificazione

saranno definite valutando il territorio considerato sotto il profilo paesaggistico in base alla rilevazione, alla lettura e alla interpretazione dei fattori fisici, naturali, storico-culturali, estetico-visuali ed alla possibile ricomposizione relazionale dei vari fattori e in particolare sulla base di una un'attenta lettura/valutazione di:

- grado di tenuta delle trame territoriali (naturali e antropiche) e dei sistemi paesistici storicamente definitesi
- connotazioni paesistiche del contesto di riferimento e rapporti dell'area degradata con esso
- individuazione delle occasioni di intervento urbanistico e ottimizzazione delle loro potenzialità di riqualificazione paesistica



Rete ecologica regionale

Il PTR prevede al punto 1.5.1 del Doc. di Piano la realizzazione della Rete Ecologica Regionale; riconosciuta come Infrastruttura Prioritaria per la Regione in quanto componente “a rete” del sistema rurale/paesistico/ambientale ovvero il patrimonio territoriale e paesistico con un ruolo essenziale per il bilancio ambientale. Tale sistema “a rete” è l’elemento di riferimento per la valutazione delle scelte di trasformazione degli spazi liberi in relazione alla conservazione e continuità reti stesse.

La RER lombarda è intesa come “rete polivalente” in grado di produrre sinergie positive con le varie politiche di settore che concorrono al governo del territorio e dell’ambiente ponendosi la triplice finalità di:

- tutela ovvero salvaguardia della biodiversità e delle funzionalità ecosistemiche ancora presenti sul territorio;
- valorizzazione aumentando la capacità di servizio ecosistemico del territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello delle risorse;
- ricostruzione; ovvero incremento attivo del patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturalizzazione.

La RER lombarda si articola in differenti livelli amministrativi che devono essere sviluppati dai relativi strumenti di pianificazione. Di fatto il PGT di Buscate assume le indicazioni e le prescrizioni date dalla RER lombarda di livello sovralocale per istituire la propria Rete Ecologica Comunale. Prima di descrivere come si deve comporre la REC è bene evidenziare gli adempimenti che il Comune dovrà effettuare rispetto alle indicazioni regionali.

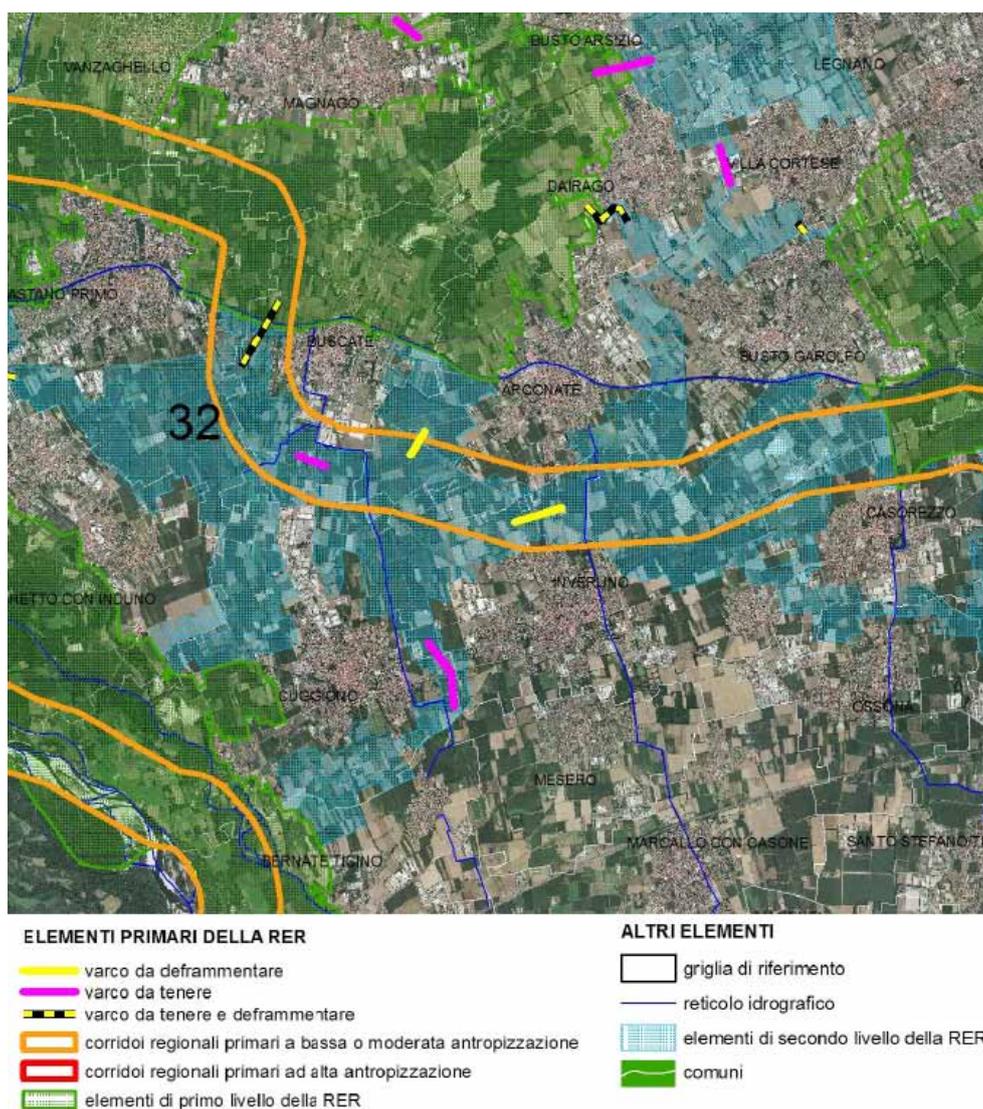
La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale deve prevedere:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d’uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell’ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare del progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l’acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificandone dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

La rete regionale riconosce a Buscate come elemento di primo livello della RER “gangli principali” l’area a nord del canale Villoresi. Le restanti aree agricole a sud come elementi di secondo livello “gangli secondari”. La connessione tra le aree evidenziate, è garantita dall’individuazione di “corridoio ecologico” primario nella parte meridionale dell’abitato.

Oltre agli elementi di primo e secondo livello, la RER individua i varchi su cui è necessario intervenire attraverso opere di deframmentazione ecologica e mantenimento connettività ecologica. In particolare nel comune di Buscate sono stati individuati i varchi seguenti:

- a sud di Buscate – varco da mantenere
- tra Buscate e Arconate – varco da deframmentare
- tra Castano Primo e Buscate, ad attraversamento del Canale Villoresi – varco da mantenere e deframmentare.



Piano Territoriale di Coordinamento Parco del Ticino

Il Parco del Ticino si estende lungo il fiume omonimo tra Piemonte e Lombardia ed è gestito da un consorzio di Enti Locali.

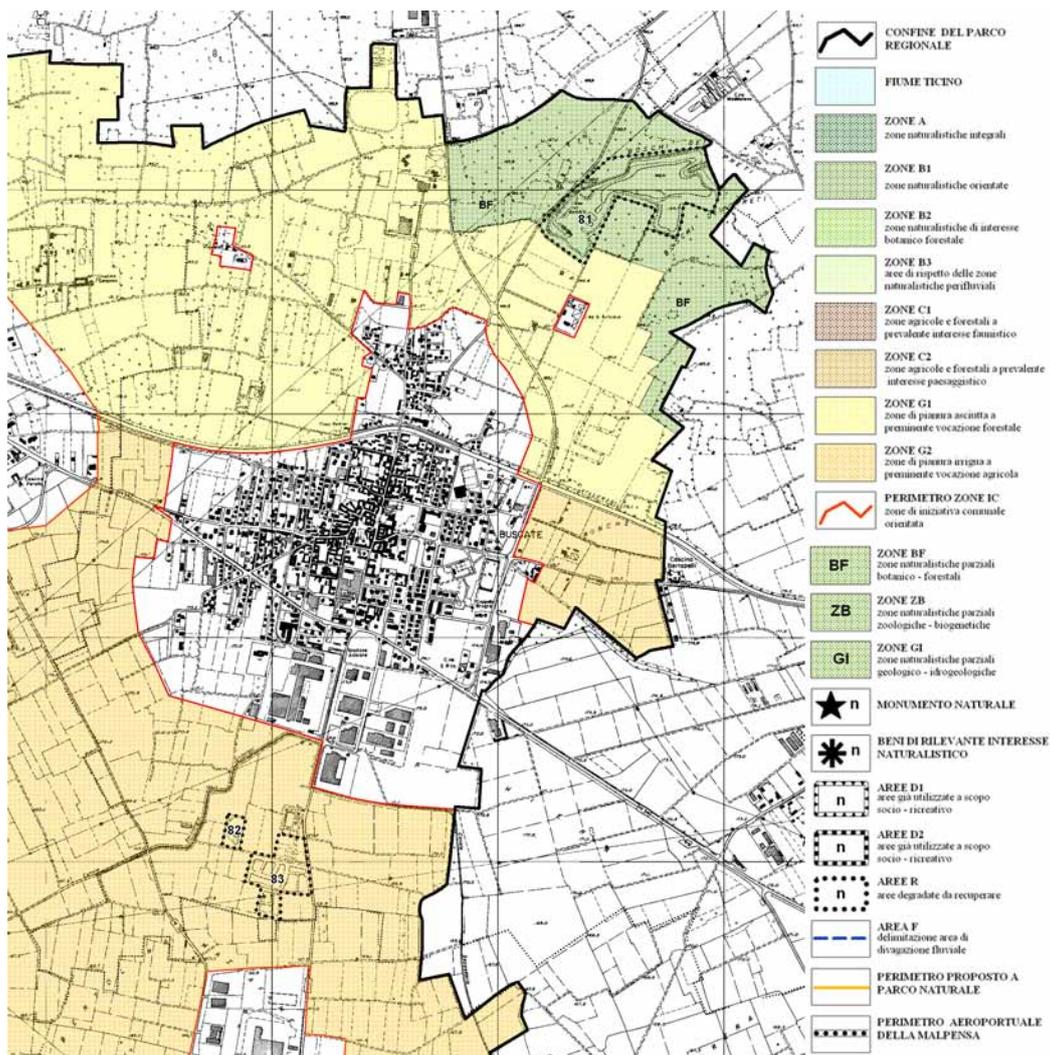
Il parco naturale lombardo della valle del Ticino precisa, mediante azzonamento, le destinazioni delle diverse parti dell'area, in relazione ai diversi usi e funzioni previsti; individua le aree in cui la destinazione agricola o boschiva deve essere mantenuta o recuperata; detta disposizioni intese alla salvaguardia dei valori storici ed ambientali delle aree edificate; precisa i caratteri, i limiti e le condizioni degli ampliamenti e delle trasformazioni d'uso eventualmente consentiti di edifici esistenti all'interno del parco; indica le aree da destinare ad uso pubblico e per attrezzature fisse in funzione sociale, educativa e ricreativa compatibili con la destinazione del parco, nel rispetto dell'obiettivo prioritario di recupero e potenziamento naturalistico/ambientale; definisce il sistema della mobilità interna all'area del parco.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino si propone di definire le destinazioni d'uso e le azioni per la gestione del territorio all'interno dell'area protetta, armonizzando lo sviluppo delle attività umane compatibili con le finalità di tutela e valorizzazione dell'ambiente. Data la presenza di attività umane sul territorio del Parco, il

PTC non applica regimi di tutela strettamente conservativi su tutto il territorio, ma auspica l'integrazione dello sviluppo socio-economico locale con la salvaguardia degli ambienti di pregio naturalistico/paesistico e culturale del territorio. In tal senso gli indirizzi pianificatori del Parco si prefigurano come pianificazione attiva, che identifica zone a diverso grado di tutela, corrispondenti a un diverso grado di qualità territoriale. Tutte le previsioni del piano territoriale del parco devono essere recepite negli strumenti urbanistici. Infatti, il Parco del Ticino dovrà sempre più essere considerato come fondamentale presidio ambientale dell'area, in una logica che ne valorizzi le potenzialità per il miglioramento della qualità del territorio urbanizzato e delle stesse funzioni insediative.

Al fine di una maggiore definizione di dettaglio, funzionale ad una più organica tutela e gestione dell'area protetta, il PTC individua, sul territorio comunale di Buscate, le seguenti zone ed aree:

- la zona naturalistica parziale botanico-forestale (Zona BF)
- la zona di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (Zona G1);
- la zona di pianura irrigua a preminente vocazione agricola (Zona G2);
- la zona di iniziativa comunale orientata (Zona IC);
- aree degradate da recuperare – schede di rilevamento 81, 82, 83 (Aree R)



PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano vigente articola i propri contenuti rispetto ai seguenti sistemi territoriali:

- sistema paesistico/ambientale e di difesa del suolo;
- sistema infrastrutturale e della mobilità;
- sistema insediativi.

Per ciascuno di essi detta indirizzi (disposizioni volte a fissare obiettivi per l'attività di pianificazione comunale), direttive (disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale) e prescrizioni (disposizioni relative all'individuazione delle diverse caratteristiche del territorio ed alla loro disciplina).

La nuova L.R. 12/05 impone alle Province di adeguare i propri Piani Territoriali di Coordinamento. Dall'autunno 2005 è in corso l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano secondo le indicazioni della L.R. n 12/2005; l'adeguamento del PTCP è quindi "teso a valorizzare e integrare al massimo le competenze affidate al piano provinciale, in modo da guidare lo sviluppo territoriale verso un modello equilibrato ed efficiente".

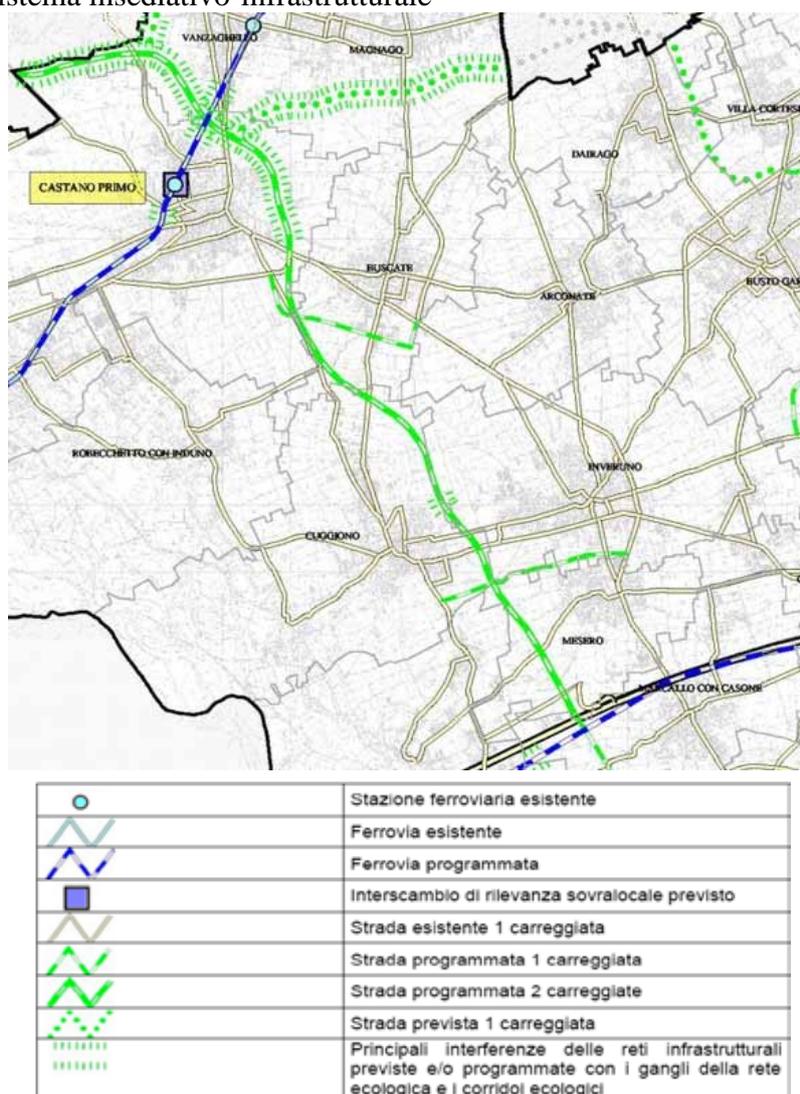
Fino a tale adeguamento, ai sensi dell'art. 25 comma 4, i PTCP provinciali conservano efficacia ma hanno carattere prescrittivo solo per i casi di prevalenza di cui all'art. 18 comma 2 della medesima legge.

In particolare hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT le seguenti previsioni:

- previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici;
- indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione provinciale, in rapporto a previsioni della pianificazione o programmazione regionale, programmazioni di altri enti competenti, stato d'avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenze di servizi, programmazioni negoziate;
- individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola, fino all'approvazione del PGT;
- indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e consolidamento (solo nei casi in cui la provincia abbia competenza in materia con efficacia prevalente).

Nel seguito sono riportati gli stralci, relativi al territorio di Buscate, degli elaborati grafici costituenti il PTCP con un breve commento nel quale sono poste in evidenza le previsioni di più diretto interesse per il comune.

Tavola 1 - Sistema insediativo-infrastrutturale



La Tavola individua le seguenti previsioni:

- potenziamento della linea F.N.M. Milano-Saronno-Novara;
- realizzazione dell'interscambio di rilevanza sovralocale in corrispondenza della stazione di Castano Primo;
- realizzazione della nuova superstrada Malpensa-Boffalora;
- realizzazione della bretella di connessione tra la superstrada Malpensa/Boffalora e la variante del Sempione, in nuovo tracciato che parte da Castano Primo e percorre il territorio del comune di Magnago, tra Busto Arsizio e Dairago in direzione di Legnano;
- realizzazione della nuova tangenziale dell'abitato di Buscate;
- realizzazione variante della ex S.S. 341, in corrispondenza dell'abitato di Vanzaghella.

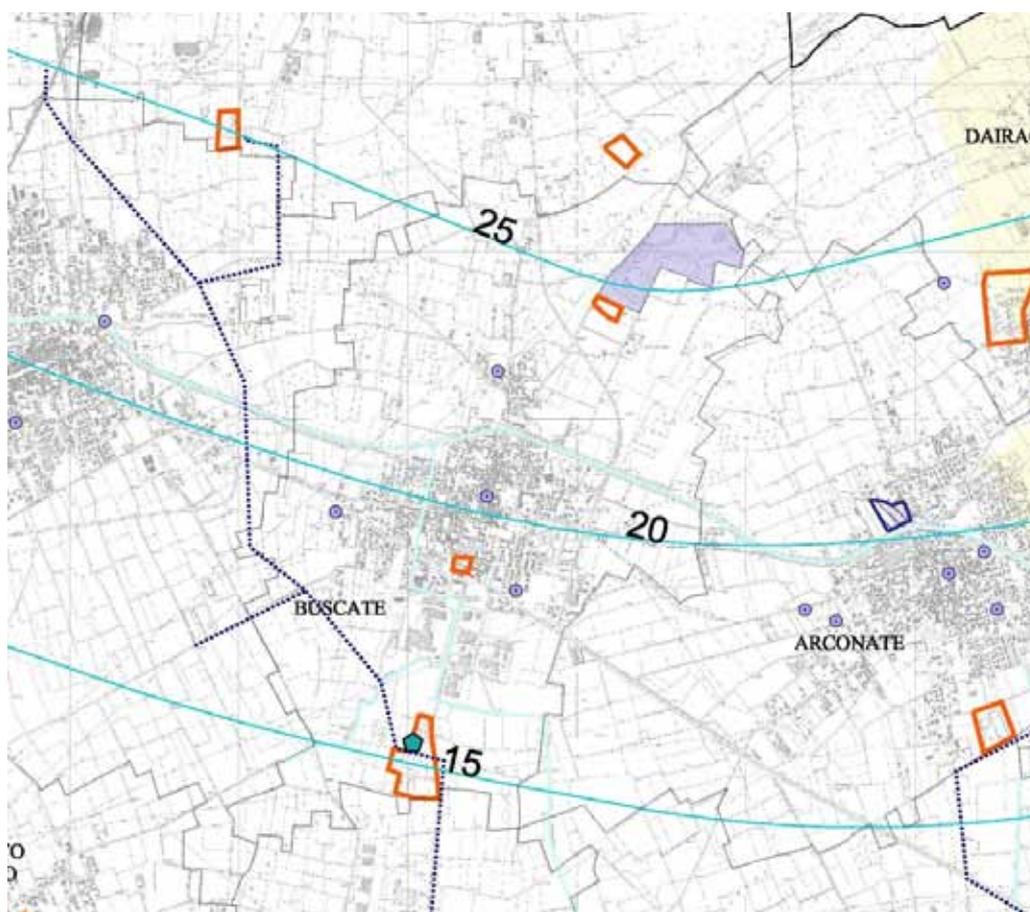
Alcune infrastrutture in previsione del PTCP, in realtà sono stati già realizzati. Questo è il caso della superstrada Malpensa/Boffalora e la tangenziale sud di Buscate.

La parte nord della nuova superstrada Malpensa/Boffalora e il percorso della bretella a sud di Magnago vengono evidenziati come infrastrutture interferenti con i gangli della rete ecologica.

Tavola 2/c - Difesa del suolo

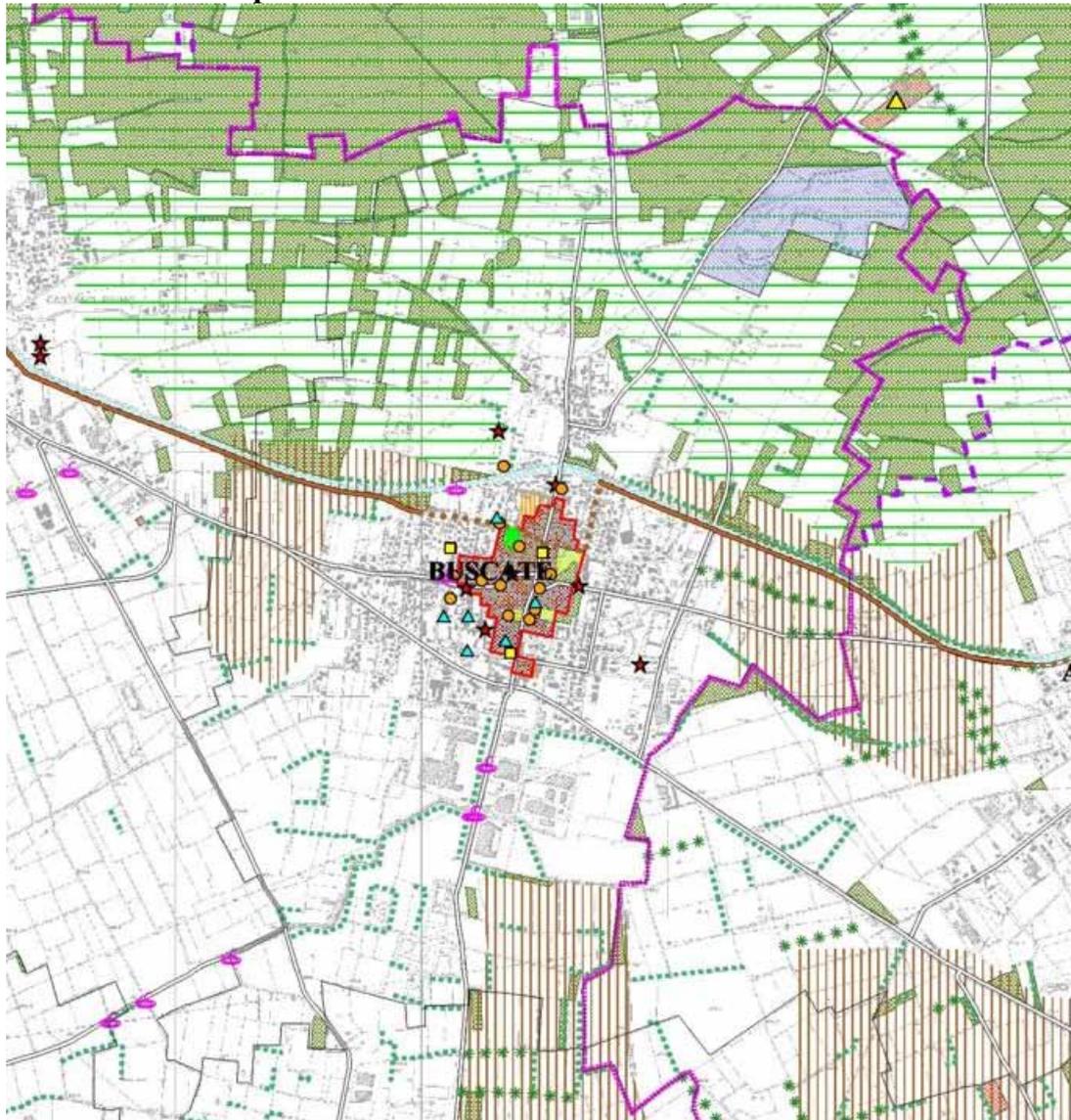
Con difesa del suolo, il PTCP vigente intende costruire un set di azioni finalizzate alla prevenzione del rischio idrogeologico, al risanamento delle acque superficiali e sotterranee ed alla tutela degli aspetti ambientali. In particolare nel territorio di Buscate, il PTCP individua:

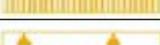
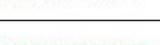
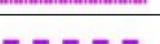
- un ambito di cava, sottoposto alla normativa di cui all'art. 50 del PTCP;
- tre aree in corso di caratterizzazione/bonifica, sottoposte alla normativa di cui all'art. 48 del PTCP;
- quattro pozzi pubblici, sottoposte alla normativa di cui all'art. 47 del PTCP;
- due collettori, anch'essi sottoposti alla normativa di cui all'art. 47 del PTCP.



	Collettori
	Pozzi pubblici
	Soggiacenza della falda freatica
	Aree dismesse
	Aree in corso di caratterizzazione e/o bonifica
	Ambiti di cava attivi o attivabili

Tavola 3/c – Sistema paesistico-ambientale



	Ambiti di rilevanza paesistica		Ambiti di rilevanza naturalistica
	Centri storici e nuclei di antica formazione		Aree boscate
	Comparti storici al 1930		Filari
	Aree a rischio archeologico		Arbusteti
	Architettura religiosa		Alberi di interesse monumentale
	Architettura civile non residenziale		Parchi regionali
	Architettura civile residenziale		Parchi locali interesse sovracom. in fase riconoscimento o proposti
	Archeologia industriale		

All'interno del sistema paesistico-ambientale (Tavola 3 del PTCP vigente) Buscate è interessato da:

- un Ambito di Rilevanza Naturalistica nella parte settentrionale del territorio comunale, a nord del canale Villoresi; sottoposto alla normativa di cui all'art. 32 del PTCP;
- gli Ambiti di Rilevanza Paesistica a sud del canale e nella parte meridionale del territorio comunale;
- Parco Regionale della Valle del Ticino;
- PLIS Parco delle Roggie al confine del territorio comunale;
- centro storico di Buscate, sottoposto alla normativa di cui all'art. 36 del PTCP;
- aree boscate, sottoposte alla normativa di cui all'art. 63 del PTCP;
- alcuni filari ed arbusteti, sottoposti alla normativa di cui all'art. 64 del PTCP
- elementi puntuali di interesse storicopaesaggistico, sottoposti alla normativa di cui all'art. 39 del PTCP;
- percorso di interesse paesistico lungo il canale Villoresi;

Tavola 4 – Rete ecologica

Il PTCP vigente, al fine di mitigare la situazione di elevata criticità ambientale del territorio milanese, predispone un progetto di Rete Ecologica, che si propone di connettere funzionalmente le aree più importanti dal punto di vista naturalistico, mediante la riqualificazione di ambiti territoriali individuati come “corridoi ecologici”. Gli obiettivi che si intendono perseguire riguardano la tutela degli ambienti naturali, delle aree agricole e periurbane, la riconnessione funzionale di ecosistemi, nonché l'integrazione delle esigenze dell'ambiente naturale con le richieste delle attività produttive, urbanistiche e infrastrutturali.

Previsioni più significative per la rete ecologica:

- ganglio principale in corrispondenza della fascia settentrionale del territorio comunale, sottoposto alla normativa di cui all'art. 57 del PTCP;
- corridoi ecologici primario e secondario posti a est dell'urbanizzato, sottoposti alla normativa di cui all'art. 58 del PTCP;
- barriere infrastrutturali in corrispondenza al canale Villoresi, sottoposto alla normativa di cui all'art. 60 del PTCP;
- porzioni di una zona periurbana ed una zona extraurbana posti a sud dell'abitato, sottoposto alla normativa di cui all'art. 61 del PTCP;
- aree boscate già precedentemente indicate nella tavola 3/c

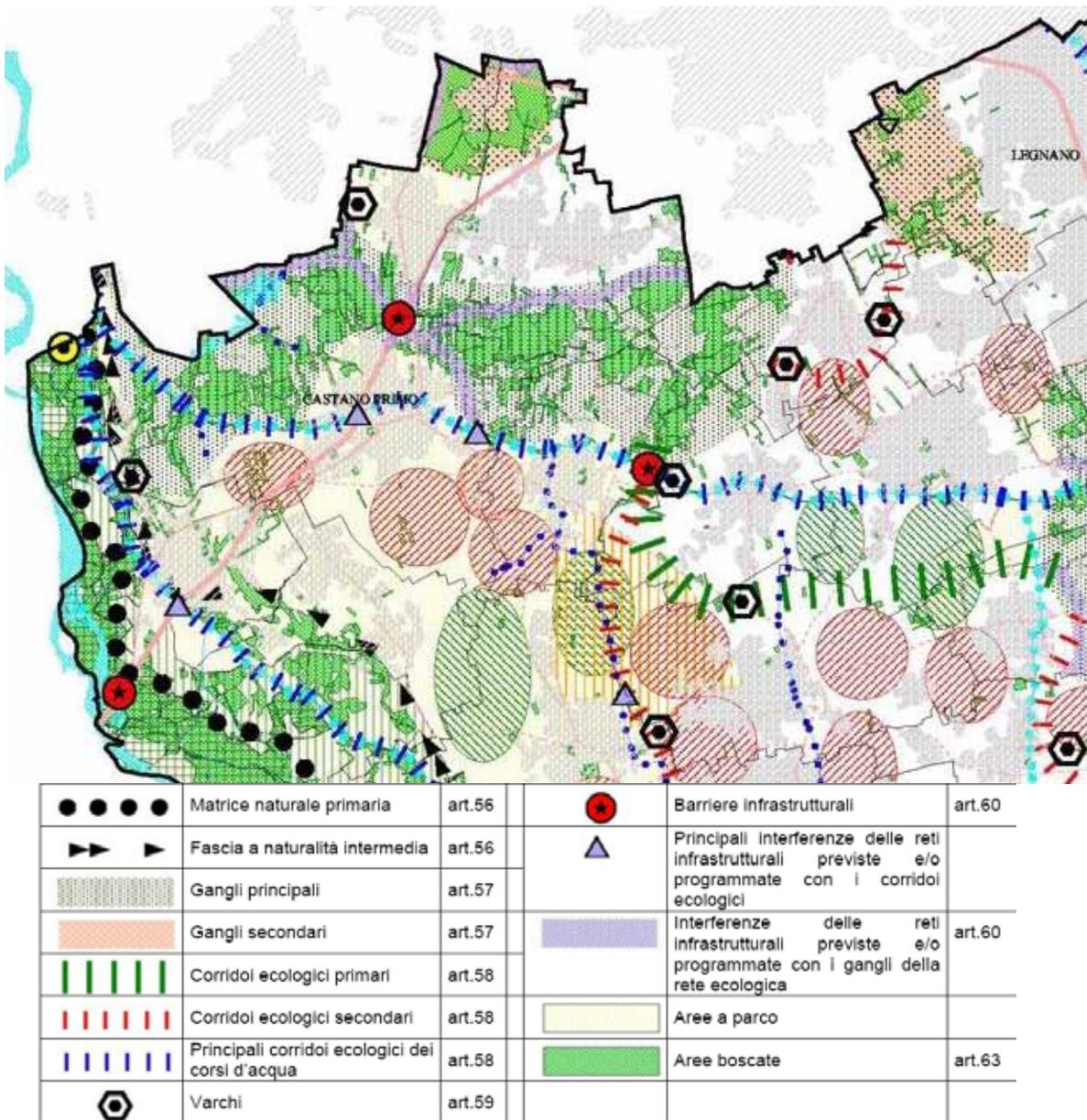
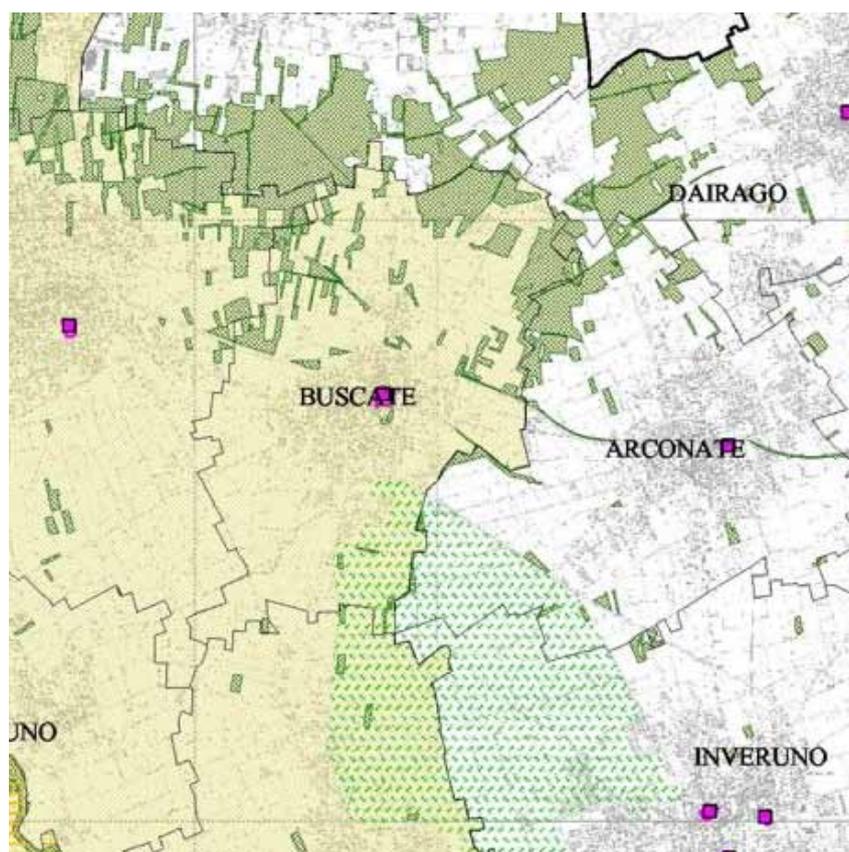


Tavola 5/a – Sistema dei vincoli paesistici e ambientali

Per quanto riguarda il sistema dei vincoli paesistici e ambientali (Tavola 5 del PTCP vigente), nel territorio di Buscate sono segnalati:

- elementi e ambiti vincolati da ex D. Lgs 490/99
 - bene di interesse storico artistico, quale villa Rosales
 - vincolo derivante dalla presenza del Parco del Ticino
 - vaste aree boscate a nord dell'abitato
- vincolo venatorio ex L.R 26/93
 - oasi di protezione a sud-est del territorio comunale

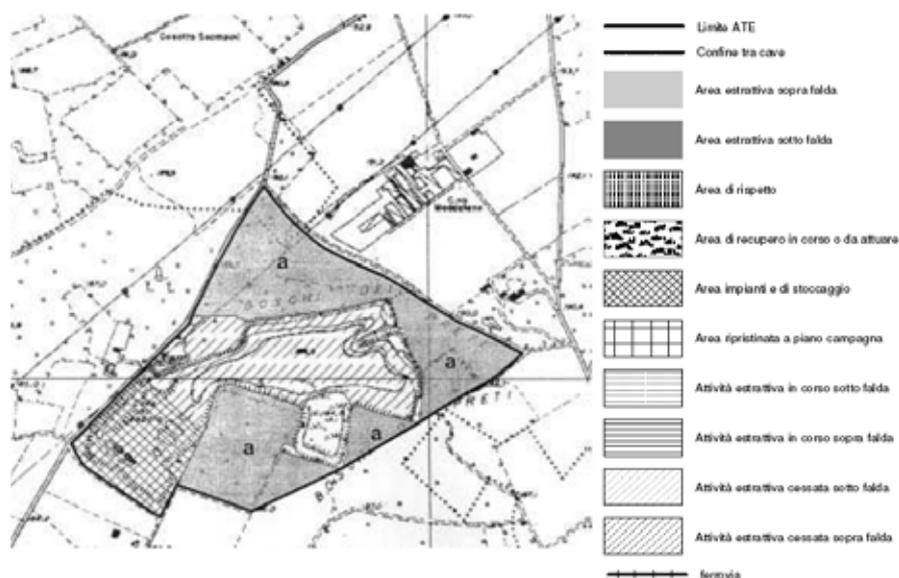


Piano Provinciale Cave

Il Piano delle Cave della Provincia di Milano è entrato in vigore il 16 maggio 2006 e:

- individua i giacimenti sfruttabili;
- identifica gli ambiti territoriali estrattivi, compresi quelli ubicati nelle aree protette ai sensi della L.R. n°86/83;
- definisce i bacini territoriali di produzione a livello provinciale;
- individua le aree di riserva di materiali inerti, da utilizzare esclusivamente per le occorrenze di opere pubbliche;
- identifica le cave cessate da sottoporre a recupero ambientale;
- stabilisce la destinazione d'uso delle aree per la durata dei processi produttivi e la loro destinazione finale al termine dell'attività estrattiva;
- determina, per ciascun ambito estrattivo, i tipi e le quantità di sostanze di cava estraibili, in rapporto ad attività estrattiva esistente, consistenza del giacimento, caratteristiche merceologiche, tecnologie di lavorazione, bacini di utenza (provinciali-nazionali);
- stabilisce le normative generali applicabili a tutte le attività estrattive per la coltivazione e il recupero ambientale che devono essere osservate per ciascun bacino territoriale di produzione in rapporto alle caratteristiche idrogeologiche, geotecniche ed al tipo di sostanze di cava estraibili.

Nel territorio di Buscate è presente la cava Cascina S. Antonio ATEg2 con depositi ghiaioso/sabbiosi. Il piano prevede un ampliamento dell'ambito estrattivo rispetto il precedente piano cave con l'inserimento delle superfici a nord, est e sud dell'ATE. Di seguito vengono riportati i dati relativi alla cava.



AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO	ATEg2	Bacino 1
--------------------------------	--------------	-----------------

CAVE INTERESSATE	Cava C.na S. Antonio - BT1			
COMUNI INTERESSATI	Buscate			
LOCALIZZAZIONE	C.na S. Antonio			
CTR 1:10.000 - SEZIONI	A5d5 - A6d1			
CAPISALDI DI RIFERIMENTO	N° 01	N 5045172,32 m	E 1486493,44 m	m s.l.m. 187,10
	N° 02	N 5044771,65 m	E 1486264,29 m	m s.l.m. 185,70

SUPERFICIE DELL'AMBITO	26,80 ha	GIÀ COLTIVATA	a secco	11,15 ha
			in falda	-
VINCOLI PRESENTI	Parco Regionale			

CARATTERISTICHE DELLA FALDA	Quota media della falda (m s.l.m.) riferita al 30.10.2001	0150380034: 161.92 - (26.2) 0150380035: 160.17 - (11.14)		media: 161.05	
		cod. pozzo	sogg.	quota	
	Soggiacenza massima registrata	0150380034	31.00	157.12	1997-2001
		0150380035	18.00	153.57	1997-2001
	Soggiacenza minima registrata	0150380034	26.20	161.92	1997-2001
		0150380035	11.10	160.47	1997-2001
Direzione di flusso prevalente	N-S				
Gradiente idraulico locale (‰)	3‰				

PREVISIONE DI PIANO

SUPERFICIE AREA ESTRATTIVA	72.000 m ²		
VOLUME DI PIANO	890.000 m ³		
PROFONDITÀ MASSIMA DI SCAVO	20 m	a secco	20 m
		in falda	-
PRODUZIONE MEDIA ANNUA	89.000 m ³ /anno		
MODALITÀ DI COLTIVAZIONE	a = coltivazione a secco, profondità 20 m		

DESTINAZIONE FINALE PROGRAMMATA	Uso fruitivo di interesse locale - secondo progetto art.11, L.R. 14/98
---------------------------------	--

VOLUME DI RISERVA	Attribuzione di un volume pari al 10% del volume di Piano da utilizzare alla scadenza del Piano Cave, in caso di esaurimento dei volumi assegnati
-------------------	---

Nelle immediate vicinanze del comune di Buscate il piano individua le seguenti ATE:

- cava Ponte Castano, ATEg1, nel Comune di Castano Primo/Nosate con depositi ghiaioso-sabbiosi;
- cava Palma, ATEg4, in località Castelletto, nel Comune di Cuggiono/Robecchetto con Induno, con depositi ghiaioso/sabbiosi;
- cava S. Lorenzo, ATEg5, nel Comune di Parabiago, con depositi ghiaioso-sabbiosi.

Piano di Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Milano costituisce atto di pianificazione e definizione degli indirizzi strategici della provincia e si fonda sulla necessità di approfondire per l'area della provincia di Milano il ruolo nel territorio svolto dalle formazioni boscate e dai sistemi verdi connessi in rete ecologica, ai fini del miglioramento della qualità del territorio e delle forme di gestione selvicolturale da applicare alle formazioni forestali e di dotare la provincia di indirizzi organici e adeguati rispetto alle modalità operative di gestione delle competenze del settore forestale.

Il PIF costituisce Piano di settore del PTCP ed integra, quindi, ai sensi dell'art. 63 gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del PTCP. Il PIF è tra gli strumenti di attuazione della rete ecologica provinciale di cui agli art. 56 e 69 del PTCP.

L'obiettivo generale del PIF è quello di ricreare una nuova coscienza e sensibilità del ruolo delle risorse forestali, promuovendo motivazioni, azioni e opportunità nuove nella gestione attiva dei boschi da parte dei proprietari. Gli indirizzi strategici prioritari del PIF sono quindi così definiti:

- valorizzazione del bosco come elemento strategico per la gestione del territorio;
- valorizzazione dei Sistemi Forestali come sistema economico di supporto ed integrazione dell'attività agricola;
- valorizzazione del bosco come struttura di supporto al disegno del paesaggio ed allo sviluppo di attività ricreative.

Ogni intervento finalizzato al mutamento d'uso della superficie forestale è consentito solo in presenza di autorizzazioni rilasciate dalla Provincia in conformità della normativa vigente.

Il mutamento d'uso di una superficie forestale è comunque vietato nei boschi così identificati:

- Quercocarpineto dell'alta pianura
- Quercocarpineto collinare di rovere e farnia
- Querceto di farnia delle cerchie moreniche occidentali
- Querceto di rovere/farnia del pianalto
- Querceto di farnia con olmo
- Castagneto delle cerchie moreniche occidentali
- Alneto di ontano nero
- Saliceto di ripa
- Pineta di pino silvestre pianiziale

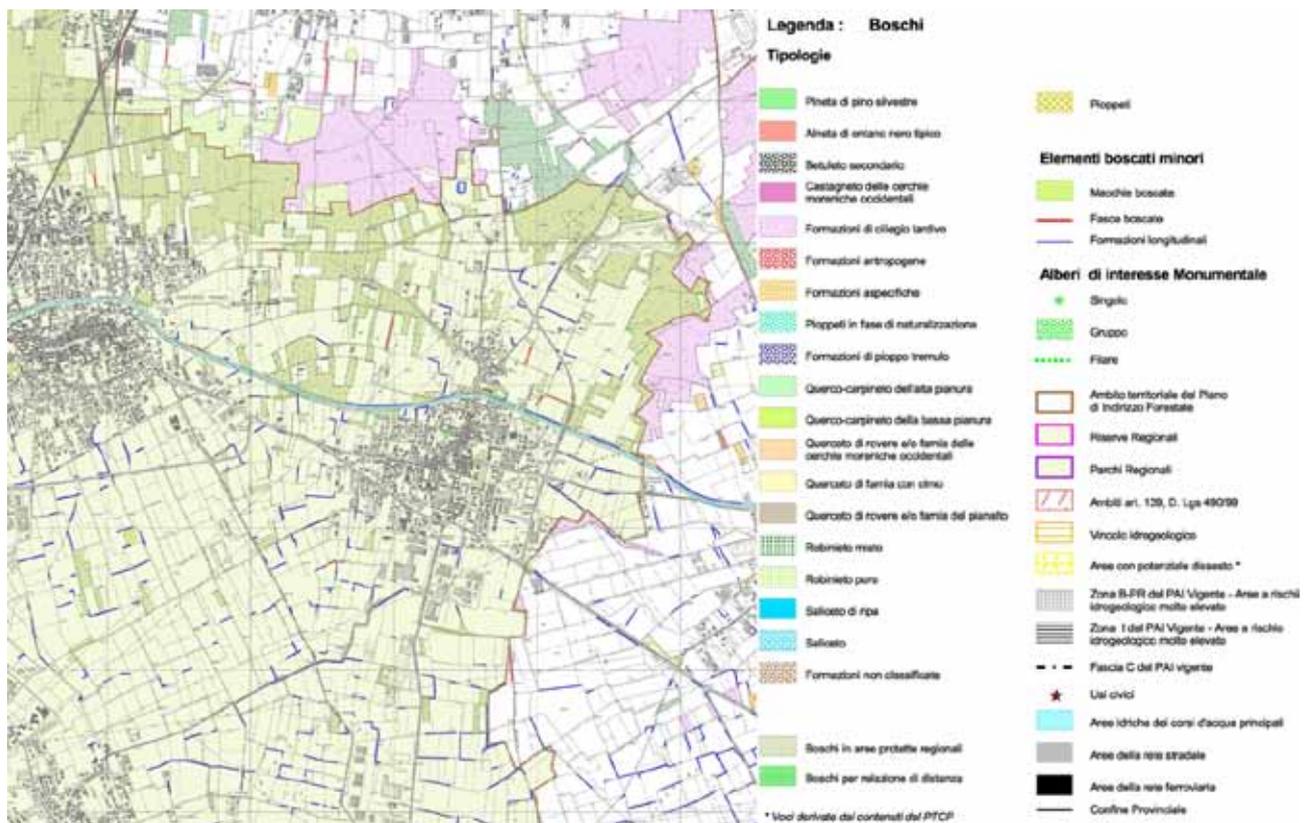
I divieti di cui sopra, possono essere derogati:

- in tutti quei casi in cui l'autorità delle acque competente, debba intervenire per sistemazioni idrauliche, idraulico-forestali, per interventi di difesa del suolo, per interventi di ingegneria naturalistica, comunque per quegli interventi di riqualificazione delle sponde e dell'ambito fluviale;
- in attuazione di interventi dichiarati di pubblica utilità;
- nei boschi per i quali non si applica il vincolo paesistico ai sensi dell'art. 146, comma 2, D.Lgs. 490/1999.

Per ogni mutamento d'uso della superficie boscata è prevista una compensazione con interventi di rimboscamento di pari o superiore valore biologico con specie autoctone di provenienza ecologicamente idonea al territorio oggetto di trasformazione.

Come illustrato nella figura seguente, sul territorio di Buscate sono presenti le seguenti tipologie forestali:

- macchie boscate nella parte settentrionale del canale Villoresi
- fasce boscate
- formazioni longitudinali distribuite sul tutto il territorio



Piano della ciclabilità provinciale – MiBici

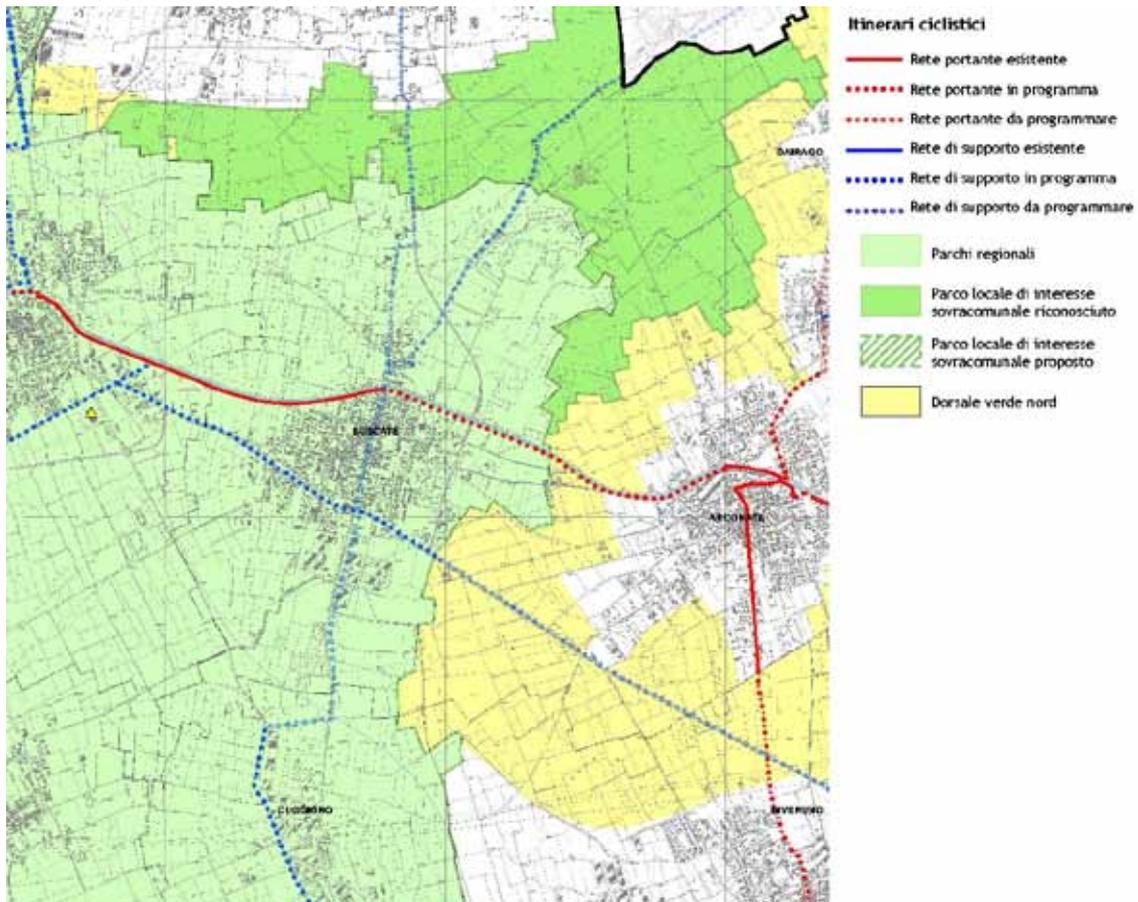
Il Piano della Ciclabilità della Provincia di Milano - “MiBici” approvato nel 2008 ha identificato una rete di interesse provinciale che risulta formata da itinerari continui che garantiscono il collegamento tra insediamenti limitrofi, l'accesso ai principali poli urbanistici di interesse (poli scolastici, complessi sportivi e sanitari, emergenze storico-monumentali

etc.), ai nodi del trasporto pubblico (a partire dalle stazioni dei treni e della metropolitana) e ai grandi sistemi ambientali (parchi, corridoi verdi, sistema delle acque etc.).

La rete di interesse provinciale è suddivisa in:

- rete portante, che rappresenta i principali assi radiali e di raccordo circolare, nonché le ciclovie turistiche nazionali e internazionali; la rete portante è classificata con apposita denominazione e numerazione progressiva;
- rete di supporto, che rappresenta le connessioni essenziali fra la rete portante e i principali poli attrattori del territorio.

La rete ciclabile portante si sviluppa in Buscate unicamente lungo il corso d'acqua del canale Villorresi senza connessioni con il centro storico.



Un'iniziativa molto interessante che vede l'implementazione della rete esistente è quella sottoscritta dal comune di Buscate insieme con gli altri comuni dell'Altomilanese. Nel mese di aprile 2009 hanno sottoscritto il Protocollo d'Intesa "rete integrata di percorsi ciclabili nei comuni dell'Alto milanese", con il quale si impegnano ad assumere la proposta progettuale di una rete integrata di percorsi ciclabili nell'area dell'Alto Milanese, quale strumento di indirizzo negli atti di pianificazione. Il Protocollo si pone un obiettivo di valorizzare le risorse per la mobilità ciclabile già esistenti nell'Alto Milanese e di completare i tratti mancanti della rete ciclabile portante consentendo un potenziamento funzionale di livello strategico per la mobilità in questa zona.

3. - STRATEGIE E OBIETTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le principali questioni emerse a seguito delle analisi e delle consultazioni effettuate sono:

- *valorizzare il sistema ambientale e dei servizi, quali risorse primarie;*
- *recuperare il Centro Storico (quale cardine si delinea la Villa De Rosales e il suo parco);*
- *recuperare le aree dimesse;*
- *insediare funzioni di servizio, meglio se di rango superiore;*
- *completare lo sviluppo residenziale con miglioramento della qualità urbana e un bilanciamento degli indici urbanizzativi per i piani attuativi;*
- *implementare le attività produttive ed i posti di lavoro, con l'attuazione di piani esecutivi non ancora partiti, una rivisitazione delle N.T.A. ed un bilanciamento dei pesi urbanizzativi;*
- *tutelare e sviluppare le attività commerciali al servizio della comunità;*
- *promuovere interventi di riqualificazione urbanistico-ambientale;*
- *sfruttare le potenzialità di sviluppo a seguito realizzazione Malpensa-Boffalora e viabilità connessa, grazie alla facile accessibilità alla medesima con i due nuovi accessi;*
- *valorizzare le potenzialità del possibile scenario di sviluppo dell'“Aeroporto Milano-Malpensa” e le ulteriori sinergie per l'“Expo 2015”.*

Dal punto di vista ambientale il territorio di Buscate mantiene caratteri di qualità potenziale, non a caso la più parte risulta ora inserito nel Parco del Ticino. Una buona parte del territorio non urbanizzato presenta aree a prevalente vocazione agricola ancora di discreta consistenza.

Vi sono in particolare due temi significativi per motivi opposti:

- quello della “Cava”, di cui una buona parte è di proprietà comunale, che necessita di interventi di riqualificazione ambientale;
- quello del recupero delle vasche volano di decantazione, che risultano in fase terminale per quanto concerne la bonifica.

Scelta di fondo del P.G.T. è stata quella di confermare il carattere fortemente compatto, e poco disperso, del tessuto urbano edilizio esistente. In tal senso le scelte operate hanno privilegiato la conferma della ricucitura del tessuto urbano, il ridisegno dei suoi confini esterni e la tutela del territorio agricolo e naturale evitando previsioni di interventi sparsi. Tutti i nuovi interventi previsti perciò sono di carattere centrale, oppure si addossano in modo diretto agli attuali perimetri del tessuto edificato. Con ciò si ottiene il doppio risultato di riorganizzare le porzioni più esterne del paese e della tutela del territorio naturale ed agrario.

I principali obiettivi, perseguiti attraverso la schematica individuazione dei tre livelli di approccio al territorio (sistema infrastrutturale, sistema insediativo e sistema ambientale) si sostanziano attraverso l'individuazione di specifici interventi e previsioni di programmazione urbanistica.

Di seguito si dà conto delle principali finalità che gli interventi perseguono all'interno del disegno generale di sviluppo del territorio comunale. Finalità in alcuni casi precipue di specifici interventi, che motivano spesso la peculiarità di alcune previsioni rispetto ad altre. Quanto di seguito sviluppato integra e specifica ulteriormente quanto già citato e richiamato in altri passaggi della presente relazione.

3.1 Progetto del sistema infrastrutturale: finalità e motivazioni delle scelte

Il sistema viario di Buscate riorganizzato e strutturato gerarchicamente già in sede di stesura del primo P.R.G. e riaggiornato in maniera definitiva con la successiva variante generale al P.R.G. di 10 anni fa, grazie agli interventi di scala superiore ha conseguito una non comune ed efficace suddivisione dei traffici di attraversamento est/ovest (di carattere sovracomunale) rispetto ai flussi di carattere locale. Con la realizzazione della nuova Tangenziale sud è stato completato il sistema tangenziale, che consente di escludere definitivamente i flussi di livello superiore dal centro edificato consolidato, anche a seguito della costruzione della Malpensa/Boffalora. I due svincoli realizzati in prossimità del territorio comunale si attestano in modo diretto sulle radiali provinciali che penetrano in Buscate. La nuova tangenziale sud intercetta i flussi prima dell'ingresso nel territorio urbanizzato e consente così, oltre alla salvaguardia di appropriati livelli qualitativi degli standard abitativi, anche una maggiore efficienza viaria dei traffici di carattere provinciale (diretrice Milano/Novara) e regionale (Lombardia/Piemonte).

La riorganizzazione del sistema viario, interagente sia con le condizioni del riassetto e qualità d'uso del tessuto urbano e di valorizzazione e difesa dell'ambiente naturale, ha permesso di:

- liberare il tessuto urbano dai flussi di traffico con origine e destinazione esterna al Comune di Buscate;
- razionalizzato l'attraversamento est/ovest in modo da limitare l'impatto con il tessuto edilizio esistente e la viabilità di carattere locale tenuto conto della presenza della Malpensa/Boffalora;
- valorizzato i collegamenti tra i nuclei distinti dell'abitato del comune con i comuni contermini;
- iniziato a valorizzare le aste di collegamento non necessariamente viabilistiche (pedonali e ciclabili).

Per questo motivo con la nuova tangenziale a sud della zona produttiva si è portato il traffico pesante e di attraversamento il più lontano possibile dall'urbanizzato residenziale. Medesimamente con lo svincolo della Boffalora/Malpensa posto a sud si dividono correttamente i traffici urbani e locali con quelli di ambito superiore. Tale soluzione ha permesso di scongiurare il passaggio di mezzi di attraversamento lungo l'asse centrale storico del paese.

Risolti in maniera corretta i problemi viabilistici principali ci si può ora dedicare a indicare il disegno della viabilità con la realizzazione di viali alberati e/o attrezzati piuttosto che proporre la valorizzazione dell'ambito storico con un uso appropriato dei percorsi. In ogni caso le ipotesi viarie di carattere inferiore riguardano in particolare previsioni di livello interquartieriale, di supporto ai nuovi insediamenti e/o di razionalizzazione di quelli esistenti.

3.2 Progetto del sistema insediativo: finalità e motivazioni delle scelte

Gli interventi relativi al sistema insediativo del Comune di Buscate possono essere descritti attraverso una preliminare schematizzazione degli ambiti a cui appartengono:

- 1) ambito del centro storico
- 2) ambito delle aree di ristrutturazione urbanistica
- 3) ambito del tessuto urbano indifferenziato
- 4) ambito di espansione residenziale
- 5) ambito dello sviluppo produttivo
- 6) ambito dei servizi

Ad ognuno di questi ambiti corrispondono finalità, motivazioni e strategie diverse tra loro, che qui avanti si riportano distintamente.

3.2.1 - ambito del centro storico

Il centro storico di Buscate presenta ancora caratteri diffusi dell'architettura originaria dell'economia agricola del nord/ovest milanese. Così come frequentemente si verifica in molti altri centri del territorio dell'alto Milanese, i caratteri recenti dello sviluppo economico, prettamente riferito a dinamiche produttive di carattere industriale, che ha caratterizzato tutti gli anni settanta e ottanta, ha in parte aggredito i caratteri originari, sia attraverso l'introduzione di elementi edilizi estranei (per tipologia o per linguaggio architettonico) sia attraverso generalizzati fenomeni di sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Delle modalità di intervento e delle categorie di lettura si darà illustrazione nei paragrafi successivi. Quello che qui occorre sottolineare è che attraverso la normativa e le previsioni puntuali dell'azzonamento si sono individuati gli elementi edilizi da rivitalizzare, da riutilizzare, da riorganizzare o da tutelare.

Va però sottolineato che oltre ai singoli elementi edilizi, all'interno della zona A vi sono anche importanti elementi di rilevanza urbana (aree libere, isolati residenziali esistenti, isolati produttivi dismessi) che hanno significativi riflessi potenziali sulla futura valorizzazione complessivo della struttura cittadina.

L'approfondita analisi condotta sul centro storico per valutare il risultato di quanto previsto del vigente P.R.G con i suoi 10 anni di attuazione ha fatto emergere da una parte la necessità di rivedere la perimetrazione dello stesso, così come di semplificare la normativa specifica, nella sostanza mantenendo la classificazione della "Ristrutturazione edilizia di I° grado" e la "Ristrutturazione edilizia di III° grado", mentre si rende opportuno aggregare in unica modalità di intervento la "Ristrutturazione urbanistica di II° grado A" e la Ristrutturazione urbanistica di II° grado B" che trasformeremo in "Ristrutturazione urbanistica di II° grado".

Si conferma invece l'obiettivo di costituire un nucleo di parcheggi urbani di "attestamento centrale" posti in gran parte sul confine del centro storico. Tale sistema di parcheggi, realizzato soprattutto attraverso interventi in Piani di Recupero e Piani particolareggiati è così costituito:

- parcheggio nord ovest, in diretto contatto con la Piazza San Mauro attraverso il collegamento pedonale interessante il PR 3. Tale intervento è realizzabile attraverso l'attuazione dei Piani di Recupero n. 2 e 3, che nel loro complesso ridisegnano un nuovo sistema di accesso al centro storico, e partecipano inoltre ad arricchire la dotazione di aree a verde.

- parcheggio est, in diretto contatto con la Piazza Baracca, attraverso il percorso pedonale interessante i beni vincolati ai sensi della legge 1089/39 (Villa De Rosales e parco storico di pertinenza). Attraverso tale collegamento, da realizzarsi o al piano terra della villa storica o altra soluzione concordata, o sull'originaria previsione del Piano Adamoli già approvato si può inoltre direttamente accedere al complesso scolastico comunale. Sempre relativamente alle adiacenti scuole, le previsioni adottate per il PR5 e PACS1 consentono di completarne la necessaria dotazione di parcheggi.

- parcheggio sud, in diretto contatto con il centro del paese attraverso la Via De Amicis, realizzato secondo le previsioni del Piano Adamoli già approvato sulle aree ex Sacpa, ora escluso dalla perimetrazione del Centro Storico.

La realizzazione di questo sistema di parcheggi, utilizzando le uniche aree libere o parzialmente libere realmente accessibili all'interno del centro storico, consente di poter predisporre un sistema di sosta autoveicolare al servizio della vita amministrativa, commerciale e sociale del paese.

Nel centro del paese, attestati vicino al Municipio, sono inoltre previsti ulteriori elementi di riorganizzazione del sistema dei parcheggi, attraverso la realizzazione di interventi di competenza del PP1, mentre sono già stati razionalizzati e delimitati i parcheggi interessanti il PR4. Questi parcheggi, di più stretta pertinenza del centro storico, con la rivisitazione operata in sede di P.G.T. potranno avere finalmente attuazione.

3.2.2 - ambito delle aree di ristrutturazione urbanistica esistenti

Nel tessuto urbano di Buscate sono presenti comparti industriali dismessi o dismettibili in prospettiva, insediati all'interno del tessuto residenziale. Già con la vigente Variante al P.R.G. così come con il presente P.G.T. si prevede la possibilità di riqualificare tali comparti attraverso Piani Attuativi di carattere residenziale che hanno il compito di organizzare il processo di ristrutturazione urbanistica degli stessi insediamenti, al fine di integrarli con il tessuto limitrofo. Tali piani risolvono, in particolare, il problema di eliminare fratture o ostruzioni di interi isolati, precedentemente occupati, o interclusi all'attraversamento pubblico, proprio dall'insediamento produttivo preesistente. Una buona quota di tali piani, attraverso il processo di ristrutturazione urbanistica, risolvono così il problema del collegamento tra zone del paese, nella generalità dei casi dal punto di vista ciclopedonale, in un caso anche dal punto di vista viario.

Per tali interventi se ritenuto più efficace si potrà intervenire anche con lo strumento del Programma Integrato di Intervento.

Per tutti questi piani attuativi è prevista, come normativa di carattere generale, la possibilità di insediare il 20% di funzioni compatibili con la residenza di carattere terziario/commerciale, con alcune eccezioni di carattere puntuale che possono anche prevedere quantità superiori di funzioni compatibili o limitazioni delle stesse a seconda della localizzazione del Piano e del tipo di impatto che esse possono avere sul tessuto urbano o viario circostante. In alcuni casi tali Piani partecipano in modo importante alla definizione di nuovi livelli qualitativi del tessuto urbano che, soprattutto per quelli più centrali, avviene attraverso la cessione e/o realizzazione di importanti aree di urbanizzazione secondaria.

E' da notare come tutti gli indici di utilizzazione fondiaria di tali Piani siano generalmente maggiori di quelli previsti per gli ambiti di espansione residenziale in quanto si è tenuto in considerazione il maggior onere di intervento derivante dalla necessità di liberare le aree dai fabbricati industriali esistenti.

3.2.3 - ambito del tessuto urbano di completamento

Per quanto riguarda l'ambito di completamento sono state condotte delle valutazioni, sulla base delle analisi effettuate, relativamente alla dotazione esistente di servizi, alla dimensione e alla posizione dei terreni isolati non edificati all'interno del tessuto urbano. Da tali valutazioni sono discese le scelte di cucitura urbana da effettuarsi con intervento diretto non necessariamente riferibile a pianificazione attuativa preliminare degli interventi.

3.2.4 - ambito di espansione residenziale

Gli ambiti di espansione residenziale sono stati sostanzialmente riconfermati, trattasi di aree ove emerge la necessità di infrastrutturare (sia dal punto di vista viario, sia dal punto di vista dei servizi, sia dal punto di vista del ridisegno urbano) particolari porzioni del territorio di Buscate di cui una buona parte di essi sono stati attuati: PA 8, PA 10, PA 11, PA 12, PA 21, PA 22, PA 27 e PP2, gli altri o sono mantenuti invariati o limitatamente ridisegnati e/o riprogettati al fine di rendere possibile la loro attuazione, così come è stata

effettuata una ricognizione dei carichi insediativi ed urbanizzativi per un riequilibrio tenuto conto dell'attuazione complessiva.

In particolare si segnala che viene mantenuta la fascia di standard a verde pubblico per la realizzazione della pista ciclopedonale di collegamento con l'asta dei servizi posta a sud del Canale Villoresi e da cedere lungo il canale stesso. Queste ultime aree di cessione, e cioè quelle poste lungo il Canale Villoresi, contribuiscono a sostanziare la scelta territoriale di salvaguardare, sia come elemento storico, sia come elemento paesistico. Se all'esterno del centro edificato, in zona agricola o naturale, l'operazione di salvaguardia delle sponde del Canale Villoresi avviene attraverso la previsione di un'apposita fascia di rispetto, in ambito urbano, ove si prevede che vengano realizzati interventi edilizi all'interno di Piani Attuativi, tale scelta viene rafforzata dalla previsione di cessione di aree, come standard di secondaria, delle fasce perimetrali del Canale, che dovranno essere attrezzate per lo svago e per il tempo libero. Tali fasce pubbliche costituiranno i capisaldi dell'organizzazione ciclopedonale, già prevista a livello provinciale e regionale, da realizzarsi lungo il Canale Villoresi.

Nella zona a sud/ovest del paese i piani attuativi previsti hanno il compito di ricucire, ridisegnare e infrastrutturare l'attuale perimetro sfrangiato del tessuto urbano. Le opere di competenza di tali piani sono sostanzialmente di carattere viario e di arredo della viabilità, che nell'insieme consentono di ottenere una dorsale sud/ovest di collegamento viario del paese.

Nella zona sud/est due interventi caratterizzano il disegno urbano previsto dalla Variante di PRG.

Il PP2, che risulta in fase di attuazione, determinava la possibilità di ampliare l'attuale Parco Pratone, e di estenderlo sino a Viale Europa, in collegamento con le strutture pubbliche da realizzarsi a carico del sottostante PP3 a carattere terziario. Alla luce della valutazione effettuata rispetto ai nuovi servizi di possibile insediamento nel Comune di Buscate, si prevede la possibilità di edificare sull'area a standards ora ceduta al comune un polo quale centro socio-sanitario e per anziani dotato anche di una RSA, tenendo a riferimento i futuri standards di settore e delle politiche di carattere regionale, oltre alla necessità di offrire nuovi servizi alla cittadinanza tenuto conto del progressivo invecchiamento della medesima.

3.2.5 - ambito dello sviluppo produttivo

Nell'impostazione complessiva del PGT assume un peso fondamentale la realizzazione della Malpensa-Boffalora e viabilità connessa, la vicina presenza dell'aeroporto di Malpensa.

A tal fine è utile ricordare che il Comune di Buscate, direttamente attestato con due svicoli alla nuova viabilità di collegamento con l'aeroporto e con l'autostrada A4, è il primo comune che si incontra, arrivando dall'aeroporto, al di fuori dei perimetri del Parco del Ticino.

Per tali motivi il PGT mette in atto previsioni, limitazioni e prescrizioni che, se da un lato consentono di cogliere tutte le opportunità positivamente innescate dalla nuova viabilità e dalla ripresa del traffico aeroportuale in termini di sviluppo socioeconomico, dall'altro tende a limitarne, ridurne o azzerarne gli effetti negativi sul territorio.

I principali elementi di salvaguardia consistono da un lato nel carattere strategico delle aree messe in gioco per nuovi interventi di carattere edilizio-produttivo (direttamente attestate sulle direttrici di collegamento principale), e dall'altro lato riguardano i caratteri delle previsioni insediative, in termini di destinazioni d'uso ammesse, previste per tali aree.

I piani attuativi già realizzati sono: il PA 31 grazie al quale è stata anche realizzata una struttura pubblica, il PA 32 ove si è insediata la media struttura "TIGROS".

Per quanto concerne quelli ancora da realizzare si segnala in primo luogo il ruolo del PA 30, che in sede di PGT riunisce n. 2 piani attuativi non partiti, destinato in particolare a diventare un polo di sviluppo tecnologico, produttivo e terziario. Con l'obiettivo di recuperare occupazione, a fronte del calo di addetti per le principali attività presenti sul territorio comunale, avvenuto negli ultimi anni. Ciò consente di attingere al potenziale di sviluppo socioeconomico indotto dalla nuova grande viabilità e dalla ripresa di Malpensa.

Il P.A. 33, di dimensioni limitate, ma ove sono presenti edifici puntuali con tipologia edilizia produttiva, da tempo dimessi.

Il PP3, che ha una posizione strategica insieme al soprastante PP2 di carattere residenziale. Entrambi costituiscono la "porta est" di ingresso al paese. Tale intervento persegue finalità pubbliche sostanziali, quali:

- alta dotazione di aree a verde attrezzato, piano attuativo che potrà essere realizzato anche attraverso Programma integrato di intervento, in sede di trattativa pubblico/privato per la realizzazione diretta di opere pubbliche e/o il reperimento di risorse finanziarie per la realizzazione da parte del Comune.

Tutto questo in quanto le funzioni pregiate che in esso si possono insediare grazie all'alta accessibilità veicolare e alla posizione (incrocio delle direttrici di traffico provenienti da Busto Arsizio e dalla provincia di Varese con quelle provenienti dal Magentino, da Milano in direzione aeroporto, ed infine di quelle provenienti da Novara) sufficienti economie per poter sostenere l'intervento.

Infine il PP4. Tale Piano Attuativo si occupa di ridestinare funzionalmente l'agglomerato edilizio, ex agricolo, insediato nelle immediate vicinanze della cava Sant'Antonio, attualmente interessato dall'insediamento di svariate attività produttive di carattere artigianale. Pur essendo interessato da tali attività produttive il comparto non è servito da pubblica fognatura, ed inoltre esso è caratterizzato da una generale fatiscenza degli edifici produttivi, in parte mutuati dalla preesistenza agricola, ed in parte edificati allo scopo in epoca comunque non recente. Anche in questo caso, si determina negli elementi di finalità pubblica i caratteri di riqualificazione ambientale. Le previsioni attuative saranno delineate attraverso il ricorso ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni.

3.2.6 - ambito dei servizi

La significativa previsione di spazi pubblici a standard già prevista in sede di PRG, e solo in parte ridimensionata in sede di PGT o da ricavarsi all'interno dei Piani Attuativi, trova la sua principale motivazione nella necessità di consolidare l'identità e la qualità urbana di Buscate con un disegno urbano al servizio della residenza a partire dalle zone centrali del centro storico, di cui si è già accennato nel relativo paragrafo, all'interno dei Piani di Recupero, sino negli ambiti più esterni del centro edificato.

In tal senso l'asta dei servizi, posta ad est del tessuto urbano del comune, e di cui più volte si è già fatto cenno come elemento essenziale e sostanziale dell'organizzazione urbana, viene ampliata e interconnessa. Con le ipotesi contenute nel PRG e riconfermate nel PGT dal centro del paese (Piazza San Mauro - Piazza Baracca) sarà possibile raggiungere, pedonalmente, su percorsi protetti ed immersi nel verde, anche i lembi più estremi dell'asta dei servizi. A sud sino alla dotazione di aree a standard di competenza del PP3 (piano terziario), a nord sino al Centro Gioventù Don Bosco, e più oltre, attraverso il sovrappasso pedonale del Canale Villoresi, sino alle aree a standard di livello sovracomunale di filtro con

il Parco del Ticino e sino all'interfaccia con il sistema ciclopedonale di livello provinciale e regionale previsto sul Canale Villoresi.

Dato il carattere interconnesso del sistema dei servizi comunali, la presenza del Parco del Ticino e il sistema delle piste ciclopedonali del sistema provinciale e regionale, a nord del paese acquista particolare rilevanza la previsione di un ambito di standard sovracomunali che svolgeranno la funzione di polo attrattivo per le attività legate alla fruizione dell'ambiente naturale, per lo svago e il tempo libero. Ottimo esempio è il Piano Particolareggiato "Le Ginestre" quale centro ippico in ambito agricole e di standards sovracomunali.

A ovest del paese, per bilanciare una dotazione di servizi pubblici che storicamente ha privilegiato il settore est, viene prevista direttamente in contatto con il canale Villoresi, la realizzazione di un'importante area a standards avente anche funzione di salvaguardia rispetto alla necessità di evitare fenomeni di saldatura verso il Comune di Castano Primo e di filtro rispetto alla strada di collegamento autostradale Malpensa - Boffalora.

E' infine da segnalare il carattere particolare di alcune aree a standard produttivo, destinate a svolgere la funzione di filtro e delimitazione del tessuto produttivo, sia rispetto alla residenza, in passato interessata da spiacevoli episodi di impatto da parte delle attività produttive, sia relativamente all'ambiente agricolo circostante. Si fa particolare riferimento, in questo caso, alla previsione di aree a standard boschivo direttamente collegate alla realizzazione del PA 30, il quale al contorno sono perimetrati, in continuo, dalle previsioni di costituzione di un nuovo bosco pubblico anche a salvaguardia dell'abitato in adiacenza.

3.2.7 - ambiti di trasformazione

Il PGT individua n. 2 ambiti di trasformazione:

L'ambito di trasformazione PAT01, che si presta quale incubatore potenziale di sviluppo locale, con vocazione volta all'insediamento di attività produttive di carattere industriale, direzionale, terziario e logistica per un massimo del 15% della S.l.p.

Zona PAT01

La s.l.p. realizzabile è pari a 26.000 mq a fronte di una realizzazione di mq 23.500 a standards di cui la superficie di carattere boschiva non può essere inferiore al 100% della Superficie Coperta prevista dall'intervento.

Zona PAT02

L'area di trasformazione PAT02 è stata individuata per lo sviluppo dell'attività produttiva in essere posta in adiacenza, della medesima proprietà, posta a ovest del comparto medesimo, con vocazione volta all'insediamento di attività produttive di carattere industriale, direzionale e terziario. In caso di mero ampliamento dell'attività produttiva in essere lo strumento urbanistico più idoneo è da individuare nella procedura dello Sportello unico per Attività produttive, procedura concreta, immediata e calibrata alle effettive necessità di sviluppo produttivo.

La s.l.p. realizzabile è pari a 8.432 mq a fronte di una cessione di mq 7.300 a standards di cui la superficie di carattere boschiva non può essere inferiore al 100% della Superficie Coperta prevista dall'intervento.

3.3 Progetto del sistema naturale: finalità e motivazioni delle scelte

Il sistema naturale viene tutelato e valorizzato partendo dalla considerazione che il carattere dominante del territorio naturale è connotato principalmente dal carattere agrario

del paesaggio e dalle modalità agricole di utilizzo del territorio non edificato ma soprattutto dalla scelta dell'Amministrazione Comunale di aderire al Parco del Ticino. A cui si rimanda in termini di pianificazione per la parte di territorio non di iniziativa comunale.

In tal senso ci pare opportuno sottolineare che l'attività produttiva agricola viene considerata quale presidio del territorio non urbanizzato, e da tale funzione deve trovare forza per proseguire nell'attività economica rurale, anche attraverso la possibilità di associare alla coltivazione agraria dei fondi altri tipi di utilizzo legati alla fruizione pubblica dell'ambiente naturale.

Un grande ruolo viene svolto, nel controllo e nella tutela del paesaggio agrario, dalle aree a servizi poste a nord del Canale Villoresi. Tali aree possono ridisegnare l'organizzazione del territorio agricolo, anche per renderlo adatto alla fruizione da parte della popolazione, con possibilità di insediamento di attività per il tempo libero e sportive (strutture di noleggio di mountain bike, punti di ristoro, etc. etc.)

In particolare si richiama quanto attuato, più a nord, per l'area a servizi destinata alle attività di supporto degli sport equestri che già si esercitano in tali aree. Grazie all'attuazione di un piano particolareggiato sono state insediate strutture sportive di supporto allo sport ippico.

Altre aree a servizi sono invece destinate ad opere di riqualificazione ambientale dei siti degradati da un punto di vista ambientale. Queste aree, sostanzialmente riferite alle aree di cava, alle aree del depuratore ex Magentino e alle aree dell'ex discarica di Buscate, sono finalizzate al ripristino di qualità ambientali. A questo proposito si ricorda che "Tutela ambientale del magentino" (T.A.M. s.p.a.) sta ultimando l'intervento di bonifica dell'intera area denominata "ex depuratore del magentino" posta a margine sud del territorio comunale.

3.3.1 – La sensibilità paesistica dei luoghi

Il paesaggio è la particolare fisionomia di un territorio determinata dalle sue caratteristiche fisiche, antropiche, biologiche ed etniche; esso è imprescindibile dall'osservatore e dal modo in cui viene percepito e vissuto. Il paesaggio, oltre ad essere oggetto di studio in differenti ambiti di ricerca, è esposto a significati talmente ampi, variegati e molteplici, da rendere arduo qualsiasi tentativo di circoscrizione. Attualmente si riconosce il paesaggio come bene culturale a carattere identitario, frutto della percezione della popolazione. Da questo punto di vista il paesaggio è un prodotto sociale e non rappresenta un bene statico, ma dinamico. In base a queste caratteristiche, in quanto determinato dal carattere percettivo, il paesaggio è sempre relazionato all'azione dell'uomo. In particolar modo la percezione del paesaggio è frutto di un'interazione tra:

- la soggettività umana;
- i caratteri oggettivi dell'ambiente (antropico o naturale);
- i mediatori socio-culturali legati al senso di identità riconosciuto da una società su un determinato tipo di ambiente.

Lo studio del paesaggio deve necessariamente essere di tipo integrato, sia che si perseguano analisi sulla qualità percettiva del paesaggio, sia che si intendano perseguire analisi scientifiche sugli elementi ecologici, considerando tutti gli elementi (fisico-chimici, biologici e socio-culturali) come insiemi aperti e in continuo rapporto dinamico fra loro. Per questo, la definizione della sensibilità del sistema paesaggistico di Buscate viene effettuata

ricostruendo delle unità di paesaggio determinate dall'individuazione di indicatori di carattere ambientale e storico-paesaggistico.

La definizione di unità del paesaggio è necessaria al riconoscimento di ambiti nei quali vi siano caratteristiche comuni derivate da analoghi valori di qualità o fragilità paesaggistica. Per attribuire tali valori sono stati assegnati dei punteggi agli indicatori di qualità o fragilità e poi conferiti a loro volta a tre differenti matrici:

- la matrice ambientale, composta dalla classificazione di fauna e vegetazione;
- la matrice insediativa, composta dal sistema produttivo e il sistema insediativo;
- la matrice storica, composta da visibilità, elementi storico/architettonici e luoghi caratteristici.

I valori attribuiti alle singole variabili sono:

1. qualità o fragilità molto bassa;
2. qualità o fragilità bassa;
3. qualità o fragilità media;
4. qualità o fragilità alta;
5. qualità o fragilità altissima.

Le unità di paesaggio vengono così definite:

- *Fiumi e canali*: in particolare il canale Villoresi che rappresenta una presenza di assoluto rilievo del sistema paesaggistico;
- *Aree agricole della pianura asciutta a vocazione forestale*: sono i grandi spazi aperti nei quali il tasso di naturalità è ancora elevato e caratterizzati dalle grandi quantità di aree boschive;
- *Aree agricole della pianura irrigua*: sono le aree agricole a sud del canale Villoresi caratterizzate da una presenza di una fitta rete irrigua
- *Aree agricole di frangia* sono le aree agricole ai confini dell'urbanizzato inserite nelle zone IC del Parco del Ticino;
- *Centro storico*: sono le aree testimoni dell'antica struttura originale del territorio;
- *Residenze e servizi*: sono le aree caratterizzate dalla presenza di edificato a prevalente funzione residenziale;
- *Aree industriali*: sono le aree caratterizzate dalla presenza di edificato a prevalente funzione artigianale/industriale;
- *Viabilità*: costituita dalle sedi delle maggiori infrastrutture viarie presenti, in particolare della superstrada Malpensa-Boffalora
- *Ambiti estrattivi*: sono le aree con presente attività di cava, in particolare cava cascina S. Antonio
- *Ambiti di degrado*: sono le aree del territorio comunale che determinano situazioni di degrado o crisi ambientale.

La seguente tabella mostra la matrice che costituisce la base informativa per la "carta della sensibilità paesistica". Per le aree di degrado vengono attribuiti solo punteggi di fragilità.

Unità di paesaggio	matrice ambientale		matrice insediativa		matrice storica		totali	
	qualità	fragilità	qualità	fragilità	qualità	fragilità	qualità	fragilità
Fiumi e canali	5	2	5	2	5	2	15	6
Aree agricole della pianura asciutta a vocazione forestale	5	2	4	2	5	2	14	6
Aree agricole della pianura irrigua	5	3	2	3	5	3	12	9
Aree agricole di frangia	4	3	3	2	4	3	11	8
Centro storico	5	3	5	4	5	2	15	9
Residenze e servizi	3	2	3	4	3	3	9	9
Aree industriali	2	3	2	3	2	3	6	9
Viabilità	2	2	2	2	1	2	5	6
Ambiti estrattivi	2	5	2	5	1	5	5	15
Ambiti di degrado	-	5	-	5	-	5	-	15

In base alla qualità del paesaggio rilevato e in coerenza con l'applicazione del PTPR sono state attribuite classi di sensibilità paesistica come mostrato nella tabella seguente:

qualità classe di sensibilità

>13	molto elevata
tra 11-13	elevata
tra 7-10	media
tra 5-6	bassa
< 5	molto bassa

Le aree che presentano livelli di fragilità superiori a 10 devono essere sottoposte al recupero ambientale e paesaggistico. In particolare si tratta delle seguenti aree:

- la cava cascina S. Antonio
- l'area dell'ex cava Olonia
- l'area del depuratore ex Magentino
- l'area dell'ex discarica di Buscate
- l'area dell'ex conceria Bertoldi

La tavola 4.3 Classi di sensibilità paesistica individua nel territorio comunale gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggiore o minore sensibilità/vulnerabilità dal punto di vista paesaggistico.

3.4. - Riqualificazione del tessuto urbano

Il problema della riqualificazione del tessuto urbano è riferito essenzialmente alle seguenti questioni:

- necessità di dotare il tessuto urbano di elementi di centralità urbana, che consentano da un lato l'innalzamento dei livelli di qualità della vita (i cui caratteri sono riferiti essenzialmente alla fruizione di servizi pubblici e privati, alle occasioni di svago e di tempo libero e ai livelli di crescente decongestione potenzialmente perseguibili all'interno del tessuto urbano) e dall'altro di mantenere e salvaguardare i caratteri storici con conseguente alto valore, sia paesaggistico che ambientale del territorio.
- riorganizzazione e potenziamento del sistema dei servizi pubblici, con particolare riguardo al bilanciamento della posizione e al potenziamento dei servizi esistenti in una logica di strategia complessiva di riorganizzazione urbana;
- organizzazione dello sviluppo urbano che consenta al contempo il soddisfacimento della domanda abitativa, la corretta organizzazione dei nuovi insediamenti soprattutto in rapporto con l'ambiente naturale e con il tessuto urbano esistente, il reperimento di risorse da destinare all'attuazione dei grandi progetti strategici (servizi, verde, riorganizzazione viaria, etc.)

3.4.1. –La città compatta

Come si è evidenziato precedentemente, alla città storica formatasi sulle relazioni tra viabilità esterna e viabilità interna, lottizzazione storica e tessuti residenziali, presenze monumentali e spazi pubblici, si sono contrapposti una città aggregata priva di segni da porsi in dialettica con la centralità e diluita sul territorio senza una fine. Tra gli obiettivi del piano vi è quello di arginare la città e “murare” il suo perimetro rispetto alla campagna, e di creare usando una espressione di antica coniazione (risale a Giuseppe De Finetti negli anni '50) la città compatta aggregando la fenomenologia dell'aggregazione.

Per il compimento di tale finalità si riconfermano in toto le previsioni del Parco del Ticino.

Gli elementi cardine vengono di seguito riepilogati facendo riferimento all'orientamento dei punti cardinali:

- a nord il Canale Villoresi
 - la perimetrazione della canalizzazione con il verde
 - la presenza di standards
 - la pista pedonale
 - verde agricolo
 - il parco del Ticino
- a est l'asta dei servizi
- a sud la circonvallazione
 - il verde rurale
- a ovest aree rurali
 - aree a standards

3.4.2 – L'individuazione degli ambiti

Il territorio comunale è stato suddiviso secondo il seguente schema che riportiamo nei suoi aspetti principali:

- ASC - ambito storico originario consolidato, ampiamente illustrato;
- ARC1 - ambito residenziale consolidato di riqualificazione urbana, per lo più trattasi di aree dimesse da attuare attraverso piani attuativi, ove è prevista in maniera principale la residenza con un mix di funzioni compatibili. Tale ambito riveste ambito di carattere strategico con lo scopo di ricucitura del tessuto urbano e di raccordo tra l'ambito storico

consolidato e le aree di cintura. Per questo motivo si indica che l'attuazione delle previsioni, relativamente a tale ambito, può attuarsi anche mediante presentazione di Programmi Integrati di Intervento;

- ARC2 - ambito residenziale del tessuto urbano di completamento;
- ARC3 - ambito residenziale con ville e parchi di pregio;
- ARE1 - ambito residenziale di espansione, tramite piani attuativi, ove è prevista in maniera principale la residenza con un mix di funzioni compatibili;
- APIC1 - ambito produttivo industriale di completamento del tessuto urbano consolidato;
- APAC2 - ambito produttivo artigianale di completamento del tessuto urbano consolidato;
- APE3 - ambito produttivo artigianale e industriale di espansione; tramite piani attuativi, con un mix di funzioni produttive tradizionali;
- ATE4 - ambito terziario, tramite piani attuativi, ove si concentra il polo ricettivo commerciale;
- AA1 - ambito agricolo;
- AV1 - ambiti soggetti a regime di vincolo;
- AS1 - ambito dei servizi;
- ASRA - ambito di riqualificazione ambientale;
- AT - ambiti di trasformazione.

Per quanto concerne i piani attuativi di carattere residenziale sono stati individuati e studiati in maniera tale da completare e sviluppare l'ambito urbano individuando già in maniera ricognitiva e puntuale la necessaria dotazione e tipologia di servizi necessari. Tutto questo anche con un riequilibrio dei carichi insediativi e urbanizzativi, così come una loro nuova suddivisione e/o perimetrazione, al fine di consentire una loro attuazione, sempre fatto salvo il disegno strategico determinato dagli obiettivi di interesse pubblico.

In merito ai comparti di espansione troviamo una serie di piani attuativi al di là del Villoresi - per la totalità oggetto di riconferma- (seppur con eventuale diversa configurazione e/o dotazione di standards) che servono a completare sia i margini sfrangiati dell'urbanizzato diffuso che la rete viaria. Si segnala la previsione del nuovo PA 36 utile alla realizzazione di nuova strada al servizio del comparto adiacente.

Per quanto concerne gli ambiti a servizi dal punto di vista quantitativo si è operata una scelta che tenesse conto di 3 elementi:

- necessità di garantire una buona dotazione di aree a servizi residenziali da reperire e abitanti teorici da insediare;
- necessità di reperire aree a servizi per le funzioni produttive in misura adeguata ma soprattutto atti a risolvere in modo efficace la separazione degli ambiti produttivi dagli ambiti residenziali;
- necessità di utilizzare l'insediamento di strutture terziarie strategiche a livello urbano, per riqualificare in modo rilevante il tessuto urbano circostante attraverso la realizzazione di servizi di livello elevato anche alla luce delle nuove dinamiche insediative e di utilizzo del territorio innescate dalla nuova viabilità Malpensa/Boffalora e il recupero del traffico aeroportuale di Malpensa. In questo senso acquista significato la rilevante quota di aree a servizio per il terziario richiesti dal piano.

3.4.3 – Il centro storico (definizione dei principi e metodo analitico)

La progettazione del Centro Storico si conferma per il raggiungimento di alcuni obiettivi:

- la conservazione dei valori originari tipologici e linguistici;
- l'arresto della sovrapposizione linguistica;
- la riproposizione dei valori originari;
- l'adeguamento interno ai bisogni della contemporaneità.

Tali obiettivi derivano fondamentalmente da due questioni da un lato la necessità della conservazione della cultura locale come impegno civile, dall'altro il tentativo di porre un riparo ai processi di mondializzazione che dall'economia e finanza si estendono alla cultura provocando la distruzione dei valori continentali, nazionali, regionali; nella tradizione del pensiero filologico i criteri progettuali derivano dall'analisi che tiene conto dei principi costitutivi dell'architettura:

- la tipologia edilizia;
- il codice o sintassi compositiva;
- il linguaggio.

Dei quali diamo le seguenti definizioni.

Il tipo edilizio è concepito come l'elemento generatore della morfologia ed organizzatore della spazialità e sino alla metà del secolo scorso è espressione di una cultura collettiva.

Il codice o sintassi compositiva come insieme di regole costituenti il processo compositivo delle facciate che assimila l'architettura colta alla architettura popolare.

Il linguaggio come sistema di relazione tra elementi costruttivi con valenze storiche, materiche, tecnologiche.

Poste tali premesse sono state individuate delle categorie di lettura da cui discendono le indicazioni normative.

Le categorie di analisi sono le seguenti:

- architettura monumentale
- architettura originaria
- architettura con trasformazioni linguistiche
- architettura con trasformazioni morfologiche
- costruzioni di recente edificazione
- rustici, accessori
- servizi pubblici e privati
- giardini storici
- edifici produttivi
- facciate da conservare, facciate da riqualificare

ARCHITETTURA MONUMENTALE

La definizione non abbisogna di particolari descrizioni, è riservata a edifici religiosi e ad edifici civili storici.

ARCHITETTURA ORIGINARIA

Questa categoria identifica l'architettura che ha mantenuto nel tempo l'impianto tipologico, i codici compositivi, gli elementi linguistici.

ARCHITETTURA CON TRASFORMAZIONI LINGUISTICHE

Con questa dizione si intendono i fabbricati che pur mantenendo inalterato l'impianto tipologico, sono stati soggetti a cambiamenti che hanno alterato la metrica compositiva ed il linguaggio modificando le cadenze ritmiche ed introducendo schemi e materiali della contemporaneità.

ARCHITETTURA CON TRASFORMAZIONI MORFOLOGICHE NUOVE COSTRUZIONI SU SEDIME ORIGINARIO

La definizione precisa le trasformazioni che hanno subito taluni edifici, che pur ricostruiti sui sedimi originari, sono stati violentemente alterati da avancorpi, logge, corpi scala, gronde, tetti, etc., non derivanti dall'architettura locale, ma da un malinteso senso di modernità.

NUOVE COSTRUZIONI

La dizione identifica i fabbricati degli ultimi decenni che non presentano alcuna relazione con le tipologie a corte o in linea storiche.

RUSTICI

Con questa dizione si intendono gli edifici produttivi agricoli. Anche in questo caso valgono le considerazioni espresse per la residenza originaria. Caratterizzato dalla conservazione tipologica, sintattica, linguistica.

ACCESSORI

Si intendono gli accessori sorti durante la "vita" dei fabbricati e costituiscono gli aspetti aggregativi. Rientrano in tale categoria anche i rustici sottoposti a trasformazione tali da rendere impossibile la restituzione dell'immagine originaria.

SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

La definizione identifica la destinazione di edifici con finalità di servizio

GIARDINI STORICI

Si intendono i giardini distinti da antica piantumazione ovvero da impianti riconoscibili nelle matrici culturali.

EDIFICI PRODUTTIVI

Si intendono i fabbricati industriali o artigianali non legati dall'economia agricola.

FACCIAE DA CONSERVARE

La dizione non abbisogna di commenti.

FACCIAE DA RIQUALIFICARE

Si tratta di facciate con alterazioni sintattiche da correggere.

ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI

I fabbricati sono stati decomposti nei propri elementi costruttivi e stilemici: gronde, ballatoi, portoni, finestre, inferriate, cancelli, etc., e classificati in una sorta di guida linguistica, atta a indirizzare le scelte progettuali di riqualificazione stilemica.

OBIETTIVI E CATEGORIE PROGETTUALI

Definito il metodo storiografico ed i criteri di classificazione del patrimonio storico ne scaturiscono per conseguenza gli obiettivi:

- mantenimento della struttura urbana, delle strade e delle piazze di formazione derivata dalla viabilità storica extraurbana che ha determinato la tipologia di attraversamento;
- salvaguardia degli edifici monumentali;
- salvaguardia e ripristino tessuti residenziali storici espressi dai caratteri tipologici e linguistici;
- ripristino dei caratteri originari laddove alterati da presenze stilemiche estranee;
- mantenimento degli edifici produttivi storico/agricoli conservandone i caratteri di identità;

- ripristino dei caratteri originari degli edifici storico/agricoli;
- riproposizione elementi costruttivi storici ricostruiti classificati e ricomposti nell'abaco;
- individuazione di elementi costruttivi significativi da mantenere;
- limitazione dei piani di recupero a episodi di particolare problematicità;
- operatività diretta con Permesso di Costruire.

CORRISPONDENZE TRA LE CATEGORIE DI LETTURA E LE CATEGORIE DI PROGETTO

Alle categorie di lettura corrispondono, per quanto attiene il restauro, la conservazione e il ripristino, analoghe categorie di progetto informate dalla identica ideologia di piano.

- RESTAURO

- il restauro scientifico è riferito agli edifici considerati monumentali. Il restauro sarà condotto sulla base della documentazione analitica e filologica del monumento

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI PRIMO GRADO

- la ristrutturazione conservativa è riferita alla architettura originaria da mantenere nei propri caratteri fondativi previo adeguamento alle necessità contemporanee

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI SECONDO GRADO

- il ripristino è riferito all'architettura trasformata seguendo i principi filologici che tendono a riportare i fabbricati alla originaria cultura, con il ripristino dei valori sintattici e linguistici alterati e la proposta di dare continuità alle facciate tradizionali eliminando aggetti, logge, corpi scala, tetti, etc., estranei alla stilemica originaria e agli allineamenti storici

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TERZO GRADO

- il recupero dei rustici originari è improntato alla necessità di adeguamento ad un uso contemporaneo mantenendo comunque gli aspetti strutturali caratteristici di tali fabbricati

- ACCESSORI

- in tale categoria si comprendono gli episodi di superfetazione ovvero la costruzione di nuovi accessori regolati dalla normativa

- NUOVE COSTRUZIONI

- si forniscono indicazioni atte al loro ambientamento con il nucleo originario

- GIARDINI STORICI

- si propone, fatti salvi i casi di "archeologia industriale" la sostituzione con edilizia residenziale

- EDIFICI PRODUTTIVI

- si propone il mantenimento, la conservazione, il restauro dei giardini di antica formazione.

Le categorie progettuali derivate dalle categorie analitiche consentono di operare, fatti salvi i piani di recupero individuati, esclusivamente attraverso l'uso della concessione singola. Per quanto concerne la perimetrazione della zona "A" si è studiato e confrontato, in termini di analisi, i catasti storici raffrontandoli con la prima levata IGM e la situazione attuale, sino ad arrivare ad una proposta coerente rispetto alla puntuale analisi effettuata.

3.4.4 – La dialettica tra centralità e spazi esterni (la dialettica urbana e la forma della città)

Il piano si ripropone, come già in precedenza affermato la finalità di confermare e rafforzare l'identità territoriale, con una dinamica dialettica con la contemporaneità per mezzo delle seguenti previsioni prevedibili nel piano, sino alla scala di interventi di arredo urbano:

- gerarchia del verde
- dialettica dei servizi
- direttrici paesistiche e urbane

3.4.5 – Gerarchia del verde

Il verde è previsto in relazione a future previsioni secondo la seguente gerarchia morfologica:

- verde agrario legato all'estetica delle coltivazioni e loro integrazione secondo criteri di archeologia paesistica
- verde del parco del Ticino determinato dai criteri del parco
- verde di standards secondo le previsioni di piano
- verde urbano
- continuità dei filari di progetto, uso dei filari come segno urbano e territoriale lungo i viali e il Villoresi

3.4.6 – La direttrice dei servizi

La riservata centralità e la conseguente dipendenza funzionale delle aree aggregate prive di segni primari hanno indicato le localizzazioni per il raggiungimento dell'obiettivo di creare una sorta di triangolazione di segni urbani posti dialetticamente rispetto alle espressioni monumentali del centro, secondo direttrici morfologiche.

Direzione dal centro direzione est

Muovendosi dal sistema generale delle piazze San Mauro e Baracca sono posti in successione una serie di entità oggettuali e spaziali. In direzione est si incontra la corte di Villa De Rosales, il parco di previsione pubblica della Villa, la previsione di parcheggi, le scuole, ancora il centro oratoriale Don Bosco a sud, l'asta pedonale fronteggiante le scuole, il nuovo sagrato di San Pietro dal quale si staccano due ulteriori direttrici. Una prima ritorna a sud dopo aver percorso un giardino fiancheggiante l'area mercato per sfociare in una nuova piazza prevista con un Piano di Recupero e comunicante con Via Macchi e Via Marconi e quindi con Piazza Baracca.

La seconda direttrice, che si stacca da San Pietro, fiancheggia l'area sportiva, raggiunge con un percorso pedonale il cimitero, nella cui parte a sud si rivaluta la Cappella del Brughè ove si prevede la parte più significativa dei nuovi servizi ed in particolare un polo quale centro socio-sanitario e per anziani dotato anche di una RSA.

Direzione ovest-sud

Questa direttrice è caratterizzata da presenze prevalentemente naturalistiche e idrauliche, che si succedono a partire dalla bocca di presa del canale secondario del Villoresi, seguono la via del Lavatoio e la previsione della roggia che viene alberata sino all'area industriale.

Direzione est-ovest

La direttrice est/ovest coincidente con il decumano maggiore e allinea i monumenti religiosi di Santa Maria, San Mauro e San Pietro connettibile mediante un progetto che ridisegni le strade, i sagrati, la piazza, San Mauro, la corte di Villa Rosales inizio della direttrice dei servizi.

4.1 – Schede dei piani attuativi del P.R.G. vigente - Quantificazioni delle realizzazioni e stato di attuazione

PIANO PARTICOLAREGGIATO "CENTRO IPPICO LE GINESTRE"				
			Aree a standard	
Piano Attuativo	S.l.p. realizzabile	S. C. realizzabile	Sup.mq	Destinazioni h max
PP	5000		7500 in zona F	Specificazioni Prescrizioni STATO PIANO Centro ippico "Le Gine attuato

PIANI ATTUATIVI IN ZONA C1 - STATO DI FATTO DA PRG VIGENTE								
Aree di secondaria								
Piano Attuativo	Volume edificabile (mc)	Vol. Realizzato (mc)	Sup.mq	Destinazione	h max (n° piani)	Ulteriori specificazioni funzionali oltre alla norme di zona	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
PA1		4539,00	496,24	già reperiti e realizzati	2			attuato
PA2	5300,00		5700,00	Alberatura lungo viabilità di PRG. Le altre aree sistemate a verde.	2			non attuato
PA3		6050,00	872,14	già reperiti e realizzati	2			attuato
PA4		13500,00	3519,62	già reperiti e realizzati	3			attuato
PA5		9900,00	7905,00	già reperiti e realizzati	2			attuato
PA6	10500,00		8850,00	Parcheggi in ragione di 3mq/ab. Il resto delle aree sistemate a parco pubblico. In fregio al Canale Villorosi e in fregio alla viabilità di PRG, lungo il confine ovest, obbligo di sistemazione a verde e di mantenimento presenze boschive esistenti.	2			non attuato
PA7	4600,00		2400,00	In fregio a Canale Villorosi integrale sistemazione a verde.	2			non attuato
PA8	3500,00		600,00	Parcheggi in ragione di 3 mq/ab in fregio a via Cavallotti.	2			non attuato
PA10	6200,00		7362,00	Parcheggi in ragione di 3 mq/ab da realizzarsi in fregio a via 1° maggio. Il resto delle aree integralmente a parco pubblico	2			non attuato
PA12	4500,00		6600,00	Parcheggi in ragione di 3 mq/ab da realizzarsi in fregio a viabilità di PRG.	2		Realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (aree verdi di PRG) da realizzarsi conformemente al progetto pubblico per lo standard adiacente, oppure, in assenza di tale progetto, si procederà al versamento integrale degli oneri di secondaria.	non attuato
PA13	7000,00		2200,00	Parcheggi da realizzarsi in fregio a viabilità di PRG. Obbligo di realizzazione dei percorsi ciclopedonali interni al PA in fregio al secondario Villorosi.	2 piani per nuovi edifici - H. esistente per preesistenze conservate		Obbligo del mantenimento dell'attuale volume, sagoma e sedime della cortina storica esistente in fregio al secondario Villorosi, per una lunghezza pari a circa 27,00 ml, con mantenimento del prospetto esistente su via Cavour e possibile ridisegno degli altri prospetti con l'uso dell'Abaco ricorsivo degli elementi del centro storico. Il volume assegnato al PA è comprensivo del volume di tale edificio	non attuato
PA18		4200,00	594,17	già reperiti e realizzati	2			attuato
PA20		5390,00	4908,61	già reperiti e realizzati	2			attuato
PA21	4500,00		560,00	Aree a standard da sistemarsi integralmente a verde pubblico. Parcheggi in ragione di 3 mq/ab in fregio a via Sciesa.	2			non attuato

PA22	1700,00		850,00	Realizzazione su area a standard di parcheggi in ragione di 6 mq/ab. Il resto delle aree da sistemarsi a verde	2			non attuato
PA23	5000,00		2600,00	Realizzazione su area a standard di parcheggi in ragione di 6 mq/ab. Il resto delle aree da sistemarsi a verde	2			non attuato
PA24		6522,00	1611,00	reperiti a standard 1611 mq in adiacenza PA	2			attuato
PA25	3600,00		2550,00	Realizzazione su area a standard in fregio a via Manin di parcheggi in ragione di 6 mq/ab. Il resto delle aree da sistemarsi a verde	2			non attuato
PP1		25000,00	21806,00	già reperiti e realizzati	3- sono ammessi corpi a torre puntuali a 4 piani			attuato
PA33	2300,00				2			non attuato
TOTALE	58700,00	75101,00	81984,78					
TOTALE DI PRG	133801,00		81984,78					
Realizzati il 56,13%								

PIANI ATTUATIVI IN ZONA A - STATO DI FATTO DA PRG VIGENTE										
Piano Attuativo	Volume edificabile (mc)	Vol. Realizzato (mc)	Aree di secondaria			h max (n° piani)	Parcheggi privati	Ulteriori specificazioni funzionali oltre alla norme di zona	Prescrizioni speciali	STATO PIANO
			Sup.mq	Destinazione						
PR1/PR2		6969,00	1.260,00	già reperiti e realizzati		2+m			Aggregati PR1 e PR2 in unico piano in sede di approvazione	attuato
PR3		6845,39	2.292,72	già reperiti e realizzati		2+m				attuato
PR4	5500,00		1.340,00	Aree a verde pubblico attrezzato (900 mq) e a parcheggio pubblico (440mq) come indicato dall'azzonamento della zona A.		3	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria dei nuovi edifici, compreso il volume di recupero dei rustici interni al PR, da realizzarsi al piano interrato della nuova costruzione, o, in quota, al piano terra dei rustici.	Sono ammesse destinazioni terziarie al piano terra degli edifici esistenti, rustici compresi.	Asservimento a servitù di uso pubblico di porzione di area privata, della larghezza ml 3,00, per formazione percorso pedonale pubblico di collegamento con Piazza S.Mauro, da realizzarsi secondo una delle due modalità alternative indicate dall'Azzonamento	non attuato
PR5	780,00		350,00	Parcheggi pubblici		3 - piano terra - piano primo - piano sottotetto come edificio adiacente		Sono ammesse destinazioni terziarie per il 100% della volumetria da edificare. Superficie commerciale max 50%.	Realizzazione di androne pubblico di collegamento tra Piazza San Mauro e Parcheggi da realizzare su aree di cessione. Non necessita di aprcheggi privati	non attuato
PR6	esistente		1.800,00	Servitù di uso pubblico come da PIR vigente per l'area antistante il corpo storico della Villa prospiciente P.zza Baracca e per il cortile secondario. In caso di modifica al PIR come previsto dalla colonna Prescrizioni Speciali può venire rimossa la servitù del cortile secondario a fronte della cessione al Comune dello spazio antistante P.zza Baracca.		h esistente	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da recuperare, da realizzarsi anche all'interrato del PR7	Ammesse destinazioni terziarie sino al 50% della volumetria.	Vigono i vincoli ex legge 1089/39. Vigono le previsioni del Piano Adamoli già approvato. E' possibile traslare al piano terra del corpo storico della Villa De Rosales gli spazi già di proprietà comunale presenti all'interno del PIR, fatta comunque salva l's.l.p. complessiva, al fine di realizzare l'attraversamento pedonale pubblico individuato in tavola n° 9 e con possibilità di insediamento di funzioni pubbliche comunali.	non attuato
PACS1	9000,00		9.480,00	Cessione Parco storico soggetto a vincolo di cui alla legge 1089/39, da destinarsi a parco pubblico. Cessione e realizzazione parcheggi pubblici individuati dall'azzonamento. Tot aree a verde = 8.000mq. Tot. parcheggi = 1.480		3	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria assegnata, da realizzarsi al piano interrato	Non sono ammesse destinazioni terziarie	Vincolo ex legge 1089/39 per il parco storico. Vige il regime esistente di rispetto del vincolo 1089/39 sulle aree edificabili. Possibilità di realizzare i parcheggi privati dell'adiacente PR6, anche sotto i parcheggi pubblici di cessione	non attuato
PR8		894,50		//		2				attuato
PR9		5262,00	587,21	già reperiti e realizzati		2				attuato
PR10		1258,33	150,64	già reperiti e realizzati		2+m				attuato

PR11	2500,00		60,00	Realizzazione parcheggi pubblici in fregio a Via Mazzini e via Cattaneo. Arretramento viario obbligatorio su via Mazzini di ml 2,00, interessante anche il fronte della recinzione dell'attuale Scuola Materna Parrocchiale.	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare	Possibile insediamento di servizi privati di pubblica utilità destinati all'assistenza sociale	La volumetria assegnata non comprende il volume della chiesa esistente	non attuato
PR12		26550,00	6.500,00	Parcheggi pubblici - verde attrezzato ed edifici per servizi pubblici come da PIR approvato	3	Parcheggi privati nella misura prevista dal PIR approvato		Vigono sino alla scadenza le prescrizioni del Piano Adamoli approvato. Sono possibili modifiche al PIR vigente solo al fine dell'adeguamento alle previsioni, per quanto in contrasto, della presente Variante	attuato con convenzione scaduta
PR13	1600,00		110,00	Cessione e sistemazione area pubblica adiacente la Chiesa S.Maria. Non necessita il reperimento di parcheggi pubblici	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare			non attuato
PP4	1250,00		430,00	Cessione e realizzazione parcheggi pubblici su via Garibaldi, con opere parziali di sistemazione a piazza pubblica	2	Parcheggi privati in ragione di 1mq/10mc della volumetria da realizzare, da localizzarsi al piano interrato e con accesso da via Bonghi.	Possibili destinazioni terziarie sino al 50% della volumetria complessiva		non attuato
TOTALE	20630	47779	24.361						
TOTALE DI PRG	68409,22		24361,00						
Realizzati il 69,84%									

4.2 – Schede degli ambiti di trasformazione del P.G.T.



DdP

DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI BUSCATE

AT_1

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1

Scala 1: 2.000

SUPERFICIE TERRITORIALE - 67.362 MQ

DESTINAZIONE FUNZIONALE - INDUSTRIALE
DIREZIONALE, TERZIARIO, LOGISTICA MAX 15% S.L.P

SLP - 26.000 MQ

Hmax FUORI TERRA - 11 M

AREE A STANDARD - 23.500 MQ

Standard Boschivo non inferiore al 100% della Sc prevista

-  PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  AREA EDIFICABILE
-  AREE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE





DdP

DOCUMENTO DI PIANO
COMUNE DI BUSCATE

AT_2

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 2

Scala 1: 2.000

SUPERFICIE TERRITORIALE - 21.082 MQ

DESTINAZIONE FUNZIONALE - INDUSTRIALE
DIREZIONALE, TERZIARIO

SLP - 8.432 MQ

Hmax FUORI TERRA - 11 M

AREE A STANDARD - 7.300 MQ

Standard Boschivo non inferiore al 100% della Sc prevista

-  PERIMETRO AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  AREA EDIFICABILE
-  AREE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE



RIEPILOGO QUANTIFICAZIONE AMBITI RESIDENZIALI PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

	COMPARTO ASC	COMPARTO ARC1	COMPARTO ARC2	COMPARTO ARC3	COMPARTO ARE1	
Abitanti anagrafici al 31/12/2010						4.793
Ambiti sottoposti ad attuazione diretta	1.128		381	10		1.519
Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa	416	247			940	1.603
TOTALE ABITANTI TEORICI PGT						7.915

	COMPARTO ASC	COMPARTO ARC1	COMPARTO ARC2	COMPARTO ARC3	COMPARTO ARE1	Ipotesi di attuazione		
Abitanti anagrafici al 31/12/2010						-	-	4.793
Ambiti sottoposti ad attuazione diretta	1.128		381	10		1.519	20%	304
Ambiti sottoposti a pianificazione attuativa	416	247			940	1.603	30%	481
TOTALE ABITANTI REALI PGT								5.578

VERIFICA QUANTITA' AREE A SERVIZI

Abitanti Teorici P.G.T.n. 7915

Aree a Servizi residenziali mq 323.785 pari a 40,91mq/ab