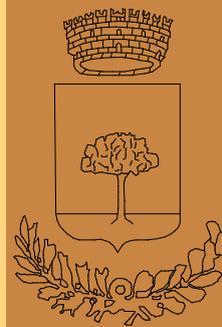


PdR

PIANO DELLE REGOLE
COMUNE DI BUSCATE



1.1

RELAZIONE PIANO DELLE REGOLE

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. - STRUTTURA DEL P.G.T.

1.1 DOCUMENTO DI PIANO

1.2 PIANO DEI SERVIZI

1.3 PIANO DELLE REGOLE

1.3.1 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

1.3.2 CRITERI GENERALI E VALENZA DEL PIANO DELLE REGOLE

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 - ASSETTO INFRASTRUTTURALE

2.4 - ASSETTO PAESISTICO AMBIENTALE

2.5 - I SERVIZI PUBBLICI

2.6 – 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 storico originario consolidato - ASC

3.2.2 –ambito residenziale consolidato di riqualificazione urbana - ARC1

3.2.3 –ambito residenziale del tessuto urbano di completamento - ARC2

3.2.4 –ambito residenziale di espansione - ARE1

- 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 – L’ambito storico originario consolidato (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
- 4. – SCHEDE DI RIEPILOGO QUANTITÀ PER AMBITI DI ZONA DEI PIANI ATTUATIVI PREVISTI DAL P.G.T.
- 5. – SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- 6. - QUANTIFICAZIONI DELLE PREVISIONI DI PIANO

1 – STRUTTURA DEL P.G.T.

Il P.G.T. è costituito da:

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

1.1 Documento di Piano

Da redarre conformemente ai disposti dell'art. 8 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 le strategie di settore coerenti con la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

1.2 Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi 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.

1.3 Piano delle Regole

Parte da 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.

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

1.3.1 Elementi costitutivi del Piano delle Regole

In base alle disposizioni dell'art. 10 della L.R. 12/2005 il Piano delle Regole “...*definisce gli ambiti del tessuto consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento individua gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante* “ e contiene le norme e le prescrizioni relative alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano delle Regole individua inoltre le aree agricole, le aree di valore paesaggistico/ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Pertanto il Piano delle Regole si occupa della regolamentazione di tutto il territorio comunale, ad eccezione delle aree di trasformazione individuate dal Documento di Piano e degli aspetti relativi ai servizi pubblici regolati nel Piano dei Servizi.

I contenuti del Piano delle Regole derivano oltre che dagli obiettivi delineati dal P.G.T. anche dalla base conoscitiva e ricognitiva contenuta nel Documento di Piano alla quale ci si riferisce in più di un'occasione anche all'interno del presente documento.

Gli elaborati costituenti il Piano delle Regole sono i seguenti:

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| 1.1 | - Relazione | |
| 1.2 | - Norme Tecniche di Attuazione | |
| 1.3 | - Norme Tecniche di Attuazione dell'Ambito Storico Originario Consolidato | |
| 1.3.1 | - Abaco dell'Ambito Storico Originario Consolidato | |
| 1.3.2 | - Analisi storica del territorio: il catasto di Maria Teresa | |
| 1.3.3 | - Analisi storica del territorio: cessato catasto austriaco | |
| 1.3.4 | - Analisi storica del territorio: catasto Regio d'Italia | |
| 1.4 | - Quadro generale | scala 1 : 5.000 |
| 1.5.1 | - Disciplina del territorio – quadrante nord/ovest | scala 1 : 2.000 |
| 1.5.2 | - Disciplina del territorio – quadrante nord/est | scala 1 : 2.000 |
| 1.5.3 | - Disciplina del territorio – quadrante centro/ovest | scala 1 : 2.000 |
| 1.5.4 | - Disciplina del territorio – quadrante centro/est | scala 1 : 2.000 |
| 1.5.5 | - Disciplina del territorio – quadrante sud/ovest | scala 1 : 2.000 |
| 1.5.6 | - Disciplina del territorio – quadrante sud/est | scala 1 : 2.000 |
| 1.6 | - Disciplina dell'Ambito Storico Originario Consolidato | scala 1 : 1.000 |
| 1.7 | - Computo capacità insediativa | |
| 1.8 | - Capacità insediativa - individuazione dei comparti | scala 1 : 5.000 |

1.3.2 Criteri generali e valenza del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole costituisce uno dei due strumenti a valenza operativa che affiancano il Documento di Piano (di natura strategica) all'interno del Piano di Governo del Territorio, così come strutturato dalla L.R. 12/2005.

In sostanza i due strumenti partecipano ad attuare, esplicitandole e rendendole efficaci per le parti di loro competenza, le strategie e gli obiettivi che sono già stati definiti e delineati dal Documento di Piano.

Le motivazioni che supportano le scelte strumentali si danno quindi per acquisite, esplicitate e dichiarate all'interno del Documento di Piano senza necessità di particolari richiami nella presente relazione del Piano delle Regole. Ma ove opportuno le analisi e le motivazioni delle scelte sono esplicitamente richiamate o meglio dettagliate al fine di una maggiore e piena comprensione.

Tutto questo anche per rendere il più possibile autocontenuti i singoli documenti.

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 posizione 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).

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 principali questioni da affrontare in sede di P.G.T. sono quelle di:

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

- *completare lo sviluppo residenziale con 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 ripermimetrazione 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;*
- *sfruttare le potenzialità di sviluppo a seguito della realizzazione della Malpensa/Boffalora, 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 Comune di Buscate mantiene ancora caratteri di qualità, non a caso 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 dell'intergenza 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 geometra 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 imm modificabili 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 di 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. 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. 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 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'Olonza 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 (direzione nord/sud) e del decumano (direzione est/ovest). L'asse portante dell'insediamento è il cardo, sul quale si attestano le strade perpendicolari (decumani) che daranno luogo alla forma della città. La direzione del cardo nel tratto 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 a sud, e strada comunale per Bienate 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'Olonza 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 Cessato Catasto Austriaco) poi Piazza Vittorio Emanuele (nuovo catasto del Regno d'Italia) 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 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 stilemica.

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 (I^a 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 a 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

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;
- 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. 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 chiuse 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 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 e rurale

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 l'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 dedizione 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, ha trovato una sua rivalutazione mediante l'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 Villa Rosales della quale si è già detto del valore "urbano" in quanto inserita nel tessuto storico. L'edificio fronteggiante Piazza Baracca si integra prospetticamente nella Piazza Grande. L'insieme è suscettibile di ipotesi di intervento unitario. 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 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 come entità dipendente.

2.3 - ASSETTO INFRASTRUTTURALE

Già con i P.R.G. precedenti la questione era stata affrontata come prioritaria. Al momento della sua prima redazione (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 e con il relativo scavalco del Villoresi che ha ripreso il tracciato del precedente strumento urbanistico, tale problema è stato risolto.

Con l'ultima variante generale al 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.

Ora Buscate è dotata di una 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.

2.4 – 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.

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.

2.5 - 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 rileva 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 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 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 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 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 sia alla domanda attuale che della domanda insorgente a seguito delle previsioni 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 un suo 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, dei 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 si considera 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:

vi sono **n. 3 agenzie di diversi gruppi bancari** di cui

- n. 1 di primario livello nazionale
- n. 1 di livello nazionale/regionale
- 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 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 specificati i fabbricati non serviti da pubblica fognatura.

I nuovi comparti in ambito produttivo sono attestati sui terminali di tratti fognari esistenti e atti ad accogliere ulteriori allacci, altri saranno oggetto di ampliamento della rete a carico degli operatori medesimi.

Tutta la rete comunale è 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'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). Si prevede la possibilità di realizzarne 1 nuovo, da individuare con specifico studio.

Rete gas metano

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

2.6 – La programmazione sovralocale

ATTI DI PROGRAMMAZIONE PROVINCIALE E REGIONALE

P.T.R. – Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) 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 P.T.R., 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 P.T.R. hanno 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; così come la salvaguardia e valorizzazione della rete dei corsi d'acqua e 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, con la realizzazione di complessi agroforestali nella fasce periurbane dei centri metropolitani, al fine di migliorare la qualità dell'ambiente anche con 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 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 con la cooperazione ricerca/impresa.*

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

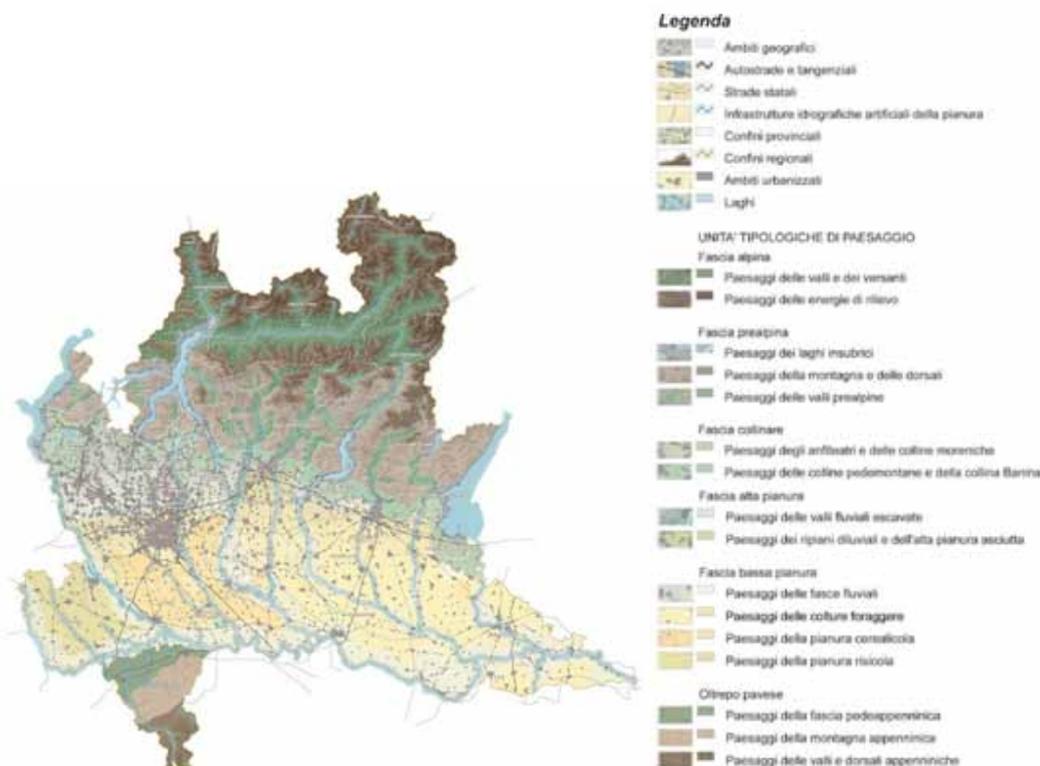
Nella definizione degli indirizzi finalizzati alla tutela diffusa del territorio, indipendentemente dal tipo di paesaggio e delle diverse caratteristiche, in Lombardia era stato approvato il Piano Territoriale Paesistico Regionale.

L'entrata in vigore del "Codice Urbani" nel 2004 ha sollevato due problemi: la verifica della corrispondenza del P.T.P.R. vigente con i contenuti previsti dal Codice e il rapporto tra Piano Paesaggistico e Piano Territoriale Regionale.

Come risultato, il P.T.P.R. è diventato parte integrante ed immediatamente operativo del P.T.R., che recepisce gli aggiornamenti apportati allo stesso P.T.P.R. 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 P.T.R. che si integrano alla versione precedente.

Rispetto alla versione precedente, oltre ad un aggiornamento ed integrazione della cartografia tematica, il P.T.P.R. 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 volta ad evidenziare le priorità di attenzione per la riqualificazione e per il contenimento di futuri fenomeni di degrado.



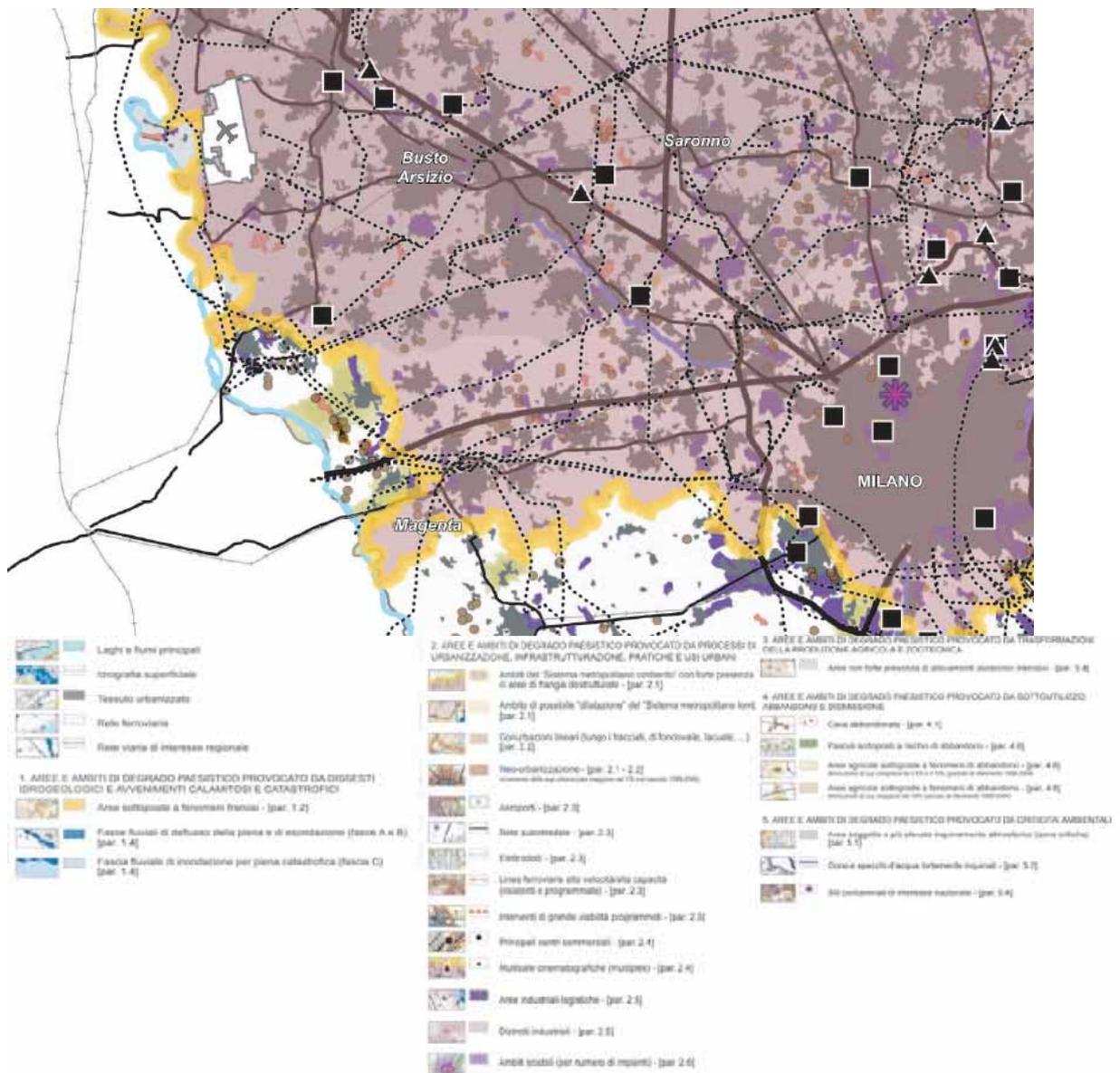
Rispetto alle unità tipologiche di paesaggio individuate dal P.T.P.R., Buscate si trova nell'ambito geografico definito come Fascia della bassa pianura. La bassa pianura attraversa longitudinalmente tutta la regione e molte zone portano ancora i segni di un'agricoltura fondata sul ricco ed esteso sistema 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.

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. 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 P.T.P.R. il territorio di Buscate appartiene all'Ambito del Sistema Metropolitano Lombardo 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 e alla possibile ricomposizione dei vari fattori e in particolare sulla base di una un'attenta lettura/valutazione di:

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



Rete ecologica regionale

Il P.T.R. Lombardia prevede la realizzazione della Rete Ecologica Regionale (R.E.R.); 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 complessivo. Tale sistema “a rete” è l’elemento conoscitivo di riferimento per la valutazione delle scelte di trasformazione degli spazi liberi in relazione alla conservazione della continuità delle reti stesse.

La R.E.R. è intesa come “rete polivalente” in grado di produrre sinergie tra le varie politiche di settore che concorrono al governo del territorio e dell’ambiente ponendosi la finalità di:

- salvaguardare la biodiversità e le funzionalità ecosistemiche ancora presenti sul territorio;
- valorizzare il servizio ecosistemico del territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello delle risorse;
- ricostruire il patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturalizzazione.

La R.E.R. lombarda si articola in differenti livelli amministrativi (regionale, provinciale e comunale) che devono essere sviluppati e integrati dai relativi strumenti di pianificazione.

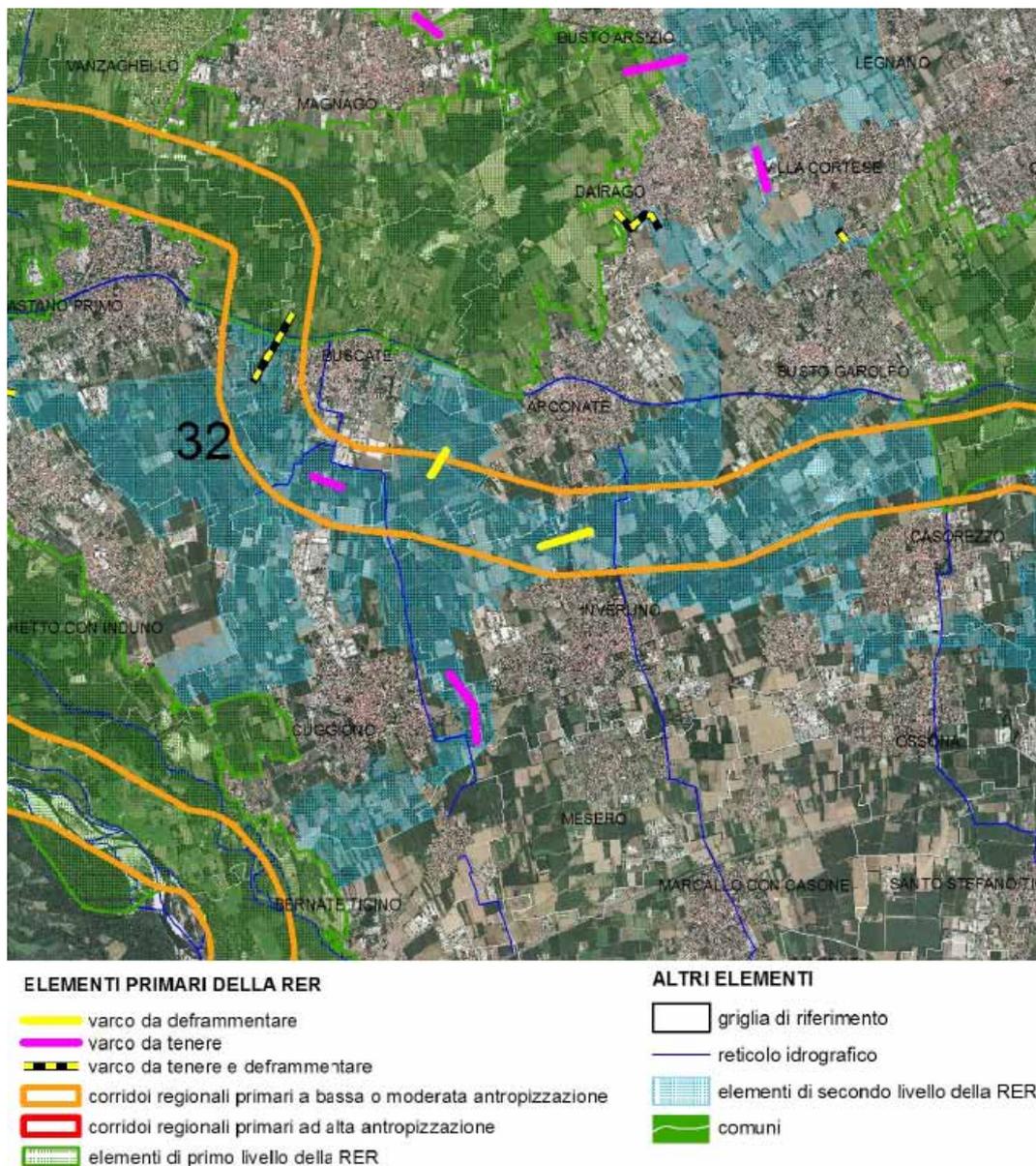
La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale deve prevedere:

- 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 che saranno sottoposti a un regime di tutela al fine di garantirne la conservazione nel tempo;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica.

La rete regionale riconosce nel territorio di Buscate elemento di primo livello della R.E.R. “gangli principali” l’area a nord del canale Villoresi. Le restanti aree agricole a sud sono individuate come elementi di secondo livello “gangli secondari”. La connessione è garantita da un “corridoio ecologico” primario da porre 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 di mantenimento. 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 e Buscate, attraversamento Villoresi – varco da mantenere e deframmentare.



Piano Territoriale di Coordinamento Parco del Ticino

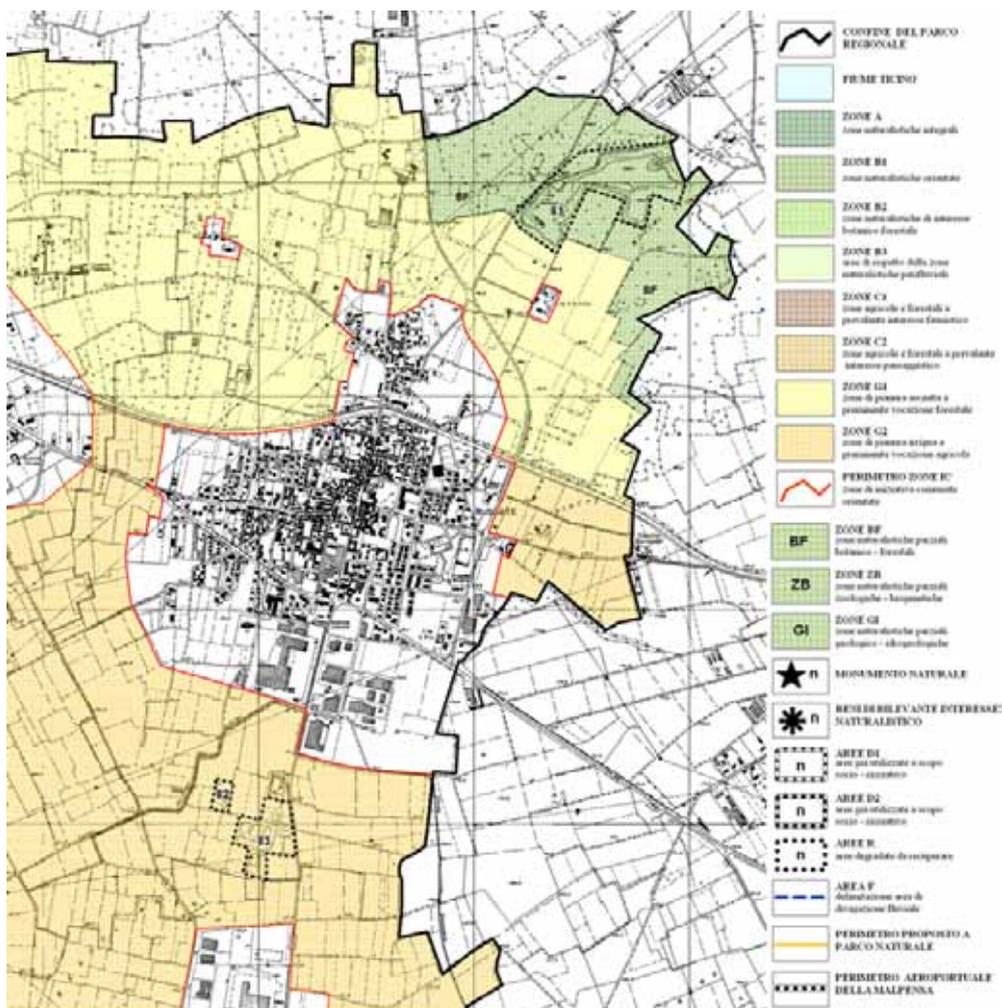
Il Parco del Ticino si estende lungo il fiume omonimo tra Piemonte e Lombardia ed è gestito da un consorzio di Enti Locali.

Il parco naturale lombardo della valle del Ticino precisa, mediante azionamento, 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 P.T.C. 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.

Il P.T.C. 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)



P.T.C.P. – 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 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 P.T.C.P. 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".

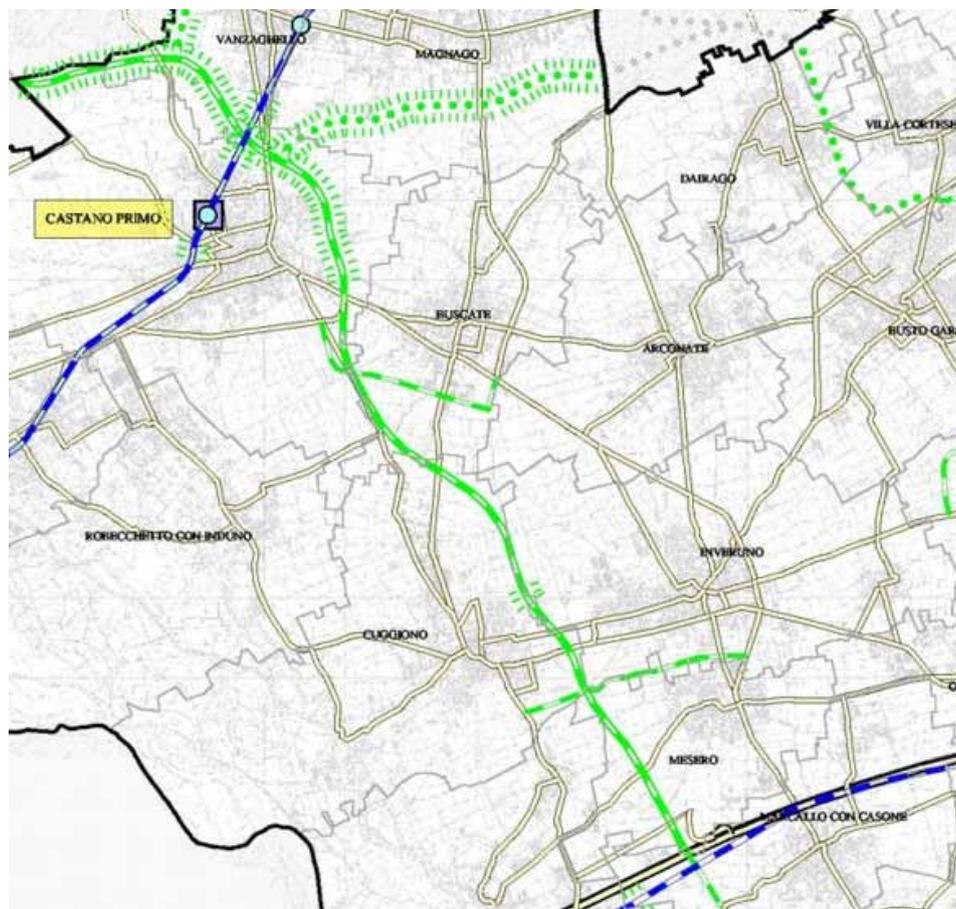
Fino a tale adeguamento, ai sensi dell'art. 25 comma 4, i P.T.C.P. provinciali conservano efficacia ma hanno carattere prescrittivo solo per i casi di prevalenza di cui all'art. 18 comma 2 della medesima legge.

In particolare hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del P.G.T. 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, sino all'approvazione del P.G.T.;
- 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 P.T.C.P. con un breve commento nel quale sono poste in evidenza le previsioni di più diretto interesse per il Comune.

Tavola 1 - Sistema insediativo-infrastrutturale



	Stazione ferroviaria esistente
	Ferrovia esistente
	Ferrovia programmata
	Interscambio di rilevanza sovralocale previsto
	Strada esistente 1 carreggiata
	Strada programmata 1 carreggiata
	Strada programmata 2 carreggiate
	Strada prevista 1 carreggiata
	Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i gangli della rete ecologica e i corridoi ecologici

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 della variante della ex S.S. 341, in corrispondenza dell'abitato di Vanzaghello.

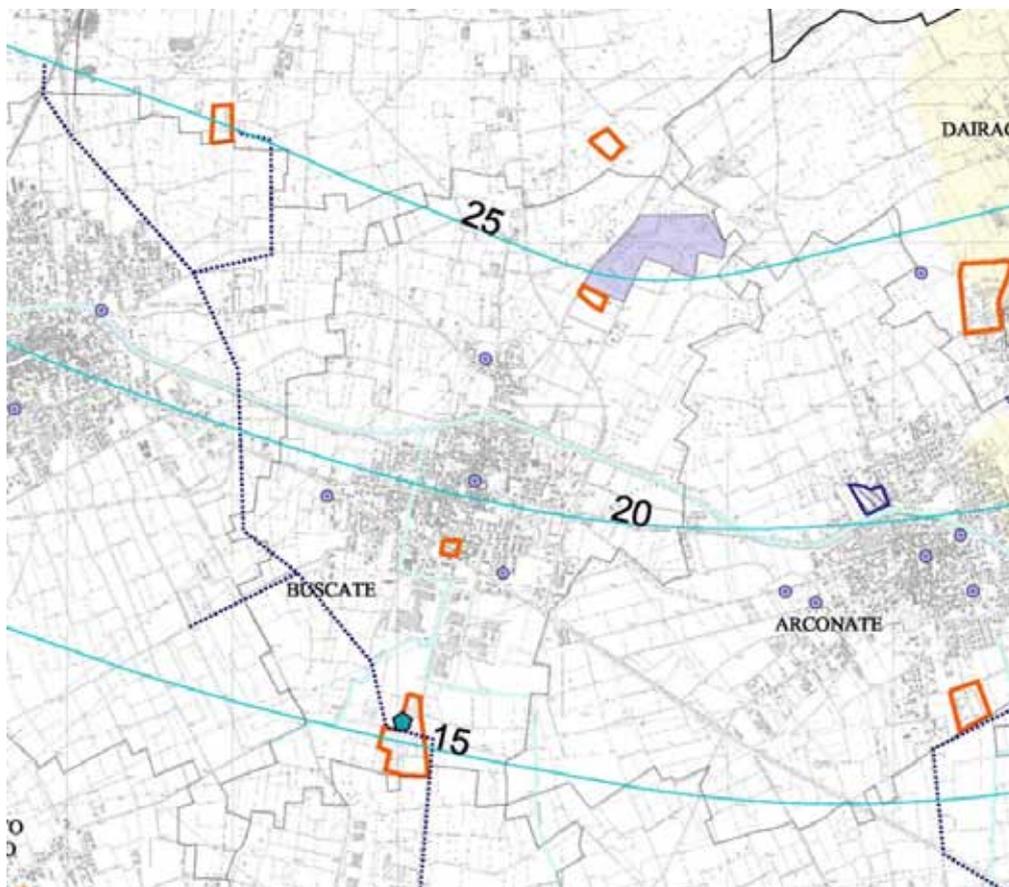
Alcune infrastrutture in previsione del P.T.C.P., sono state già realizzate. Questo è il caso della superstrada Malpensa/Boffalora e la tangenziale sud di Buscate.

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

Tavola 2/c - Difesa del suolo

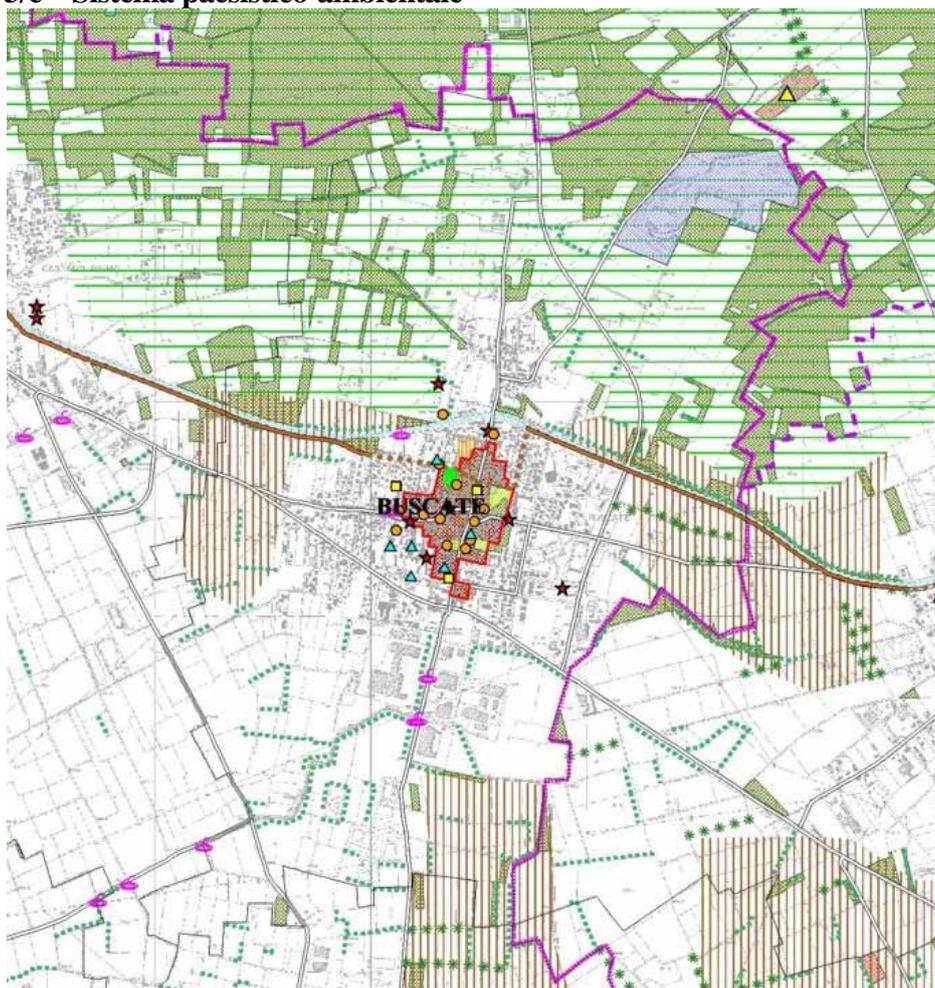
Con difesa del suolo, il P.T.C.P. vigente intende costruire un set di azioni finalizzate alla prevenzione del rischio idrogeologico, al risanamento delle acque superficiali e sotterranee ed alla tutela degli aspetti ambientali. In particolare nel territorio di Buscate, il P.T.C.P. individua:

- un ambito di cava, sottoposto alla normativa di cui all'art. 50 del P.T.C.P.;
- tre aree in corso di caratterizzazione/bonifica, sottoposte alla normativa di cui all'art. 48 del P.T.C.P.;
- quattro pozzi pubblici, sottoposte alla normativa di cui all'art. 47 del P.T.C.P.;
- due collettori, anch'essi sottoposti alla normativa di cui all'art. 47 del P.T.C.P.



.....	Collettori
●	Pozzi pubblici
40	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 – P.T.C.P.) 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 P.T.C.P.;
- gli Ambiti Rilevanza Paesistica a sud del canale e parte meridionale territorio comunale;
- Parco Regionale della Valle del Ticino;
- P.L.I.S. Parco delle Rogghe al confine del territorio comunale;

- Centro Storico di Buscate, sottoposto alla normativa di cui all'art. 36 del P.T.C.P.;
- aree boscate, sottoposte alla normativa di cui all'art. 63 del P.T.C.P.;
- alcuni filari ed arbusteti, sottoposti alla normativa di cui all'art. 64 del P.T.C.P.;
- elementi puntuali di interesse storicopaesaggistico, di cui all'art. 39 del P.T.C.P.;
- 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, predispose 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

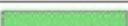
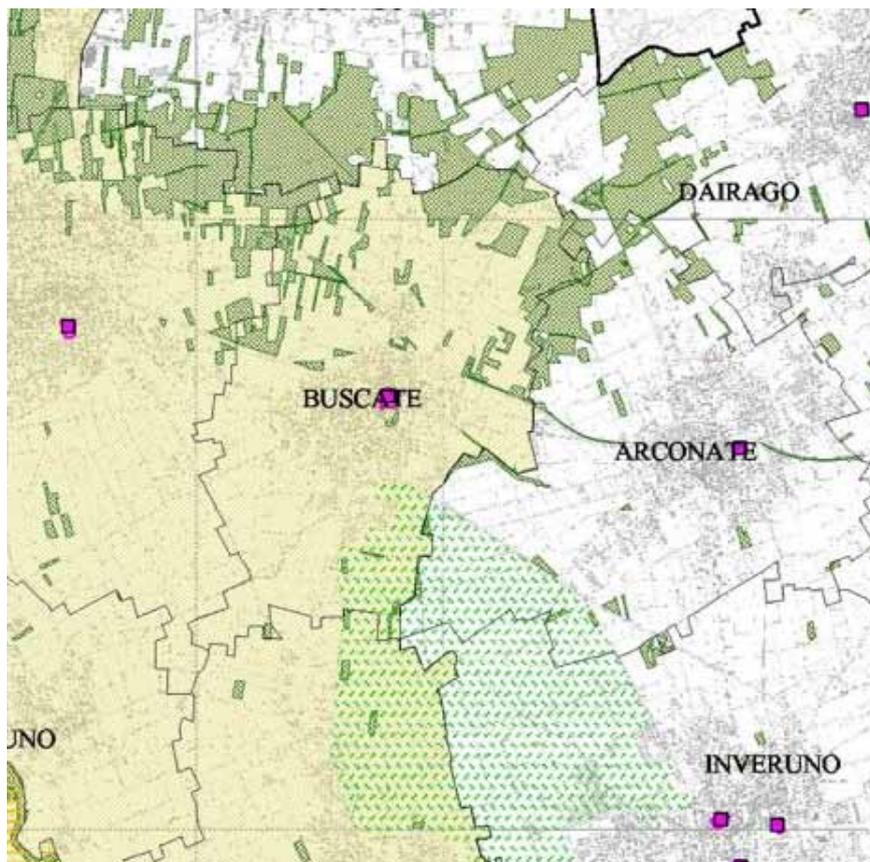
	Matrice naturale primaria	art.56		Barriere infrastrutturali	art.60
	Fascia a naturalità intermedia	art.56		Principali interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i corridoi ecologici	
	Gangli principali	art.57			
	Gangli secondari	art.57		Interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i gangli della rete ecologica	art.60
	Corridoi ecologici primari	art.58		Aree a parco	
	Corridoi ecologici secondari	art.58			
	Principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua	art.58		Aree boscate	art.63
	Varchi	art.59			

Tavola 5/a – Sistema dei vincoli paesistici e ambientali

Per quanto riguarda il sistema dei vincoli paesistici e ambientali (Tavola 5 del P.T.C.P. 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

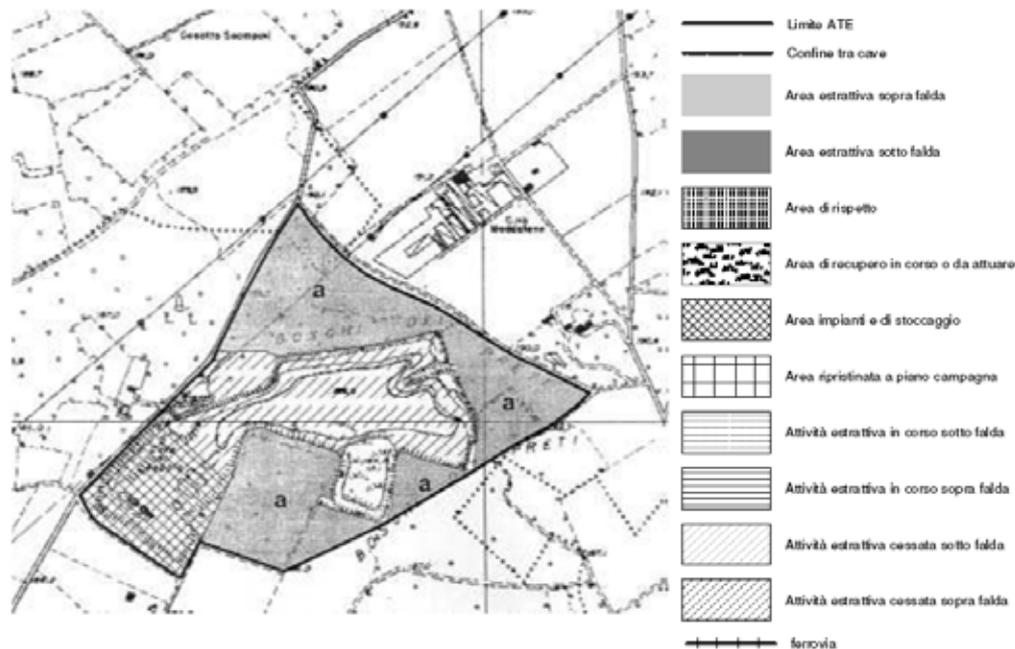
Il Piano delle Cave della Provincia di Milano è entrato in vigore il 16 maggio 2006 e:

- 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 applicabili a tutte le attività estrattive per la coltivazione e il recupero ambientale che devono essere osservate per ciascun bacino di produzione in rapporto alle caratteristiche idrogeologiche, geotecniche ed al tipo di sostanze 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 al 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	ASd5 - Adst					
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	26,60 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	data	
	Soggecenza massima registrata	0150380034	31,00	157,12	1997-2001	
		0150380035	18,00	153,57	1997-2001	
	Soggecenza 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 fruttivo 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, Comune Castano P./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 il ruolo 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 rispetto alle modalità di gestione delle competenze del settore forestale.

Il P.I.F. costituisce Piano di settore del P.T.C.P. ed integra, ai sensi dell'art. 63 gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni del P.T.C.P. Il P.I.F. è tra gli strumenti di attuazione della rete ecologica provinciale di cui agli art. 56 e 69 del P.T.C.P.

L'obiettivo del P.I.F. è quello di promuovere azioni e opportunità nella gestione attiva dei boschi da parte dei proprietari. Gli indirizzi strategici prioritari del P.I.F. 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:

- Querce/carpineto dell'alta pianura
- Querce/carpineto 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 planiziale

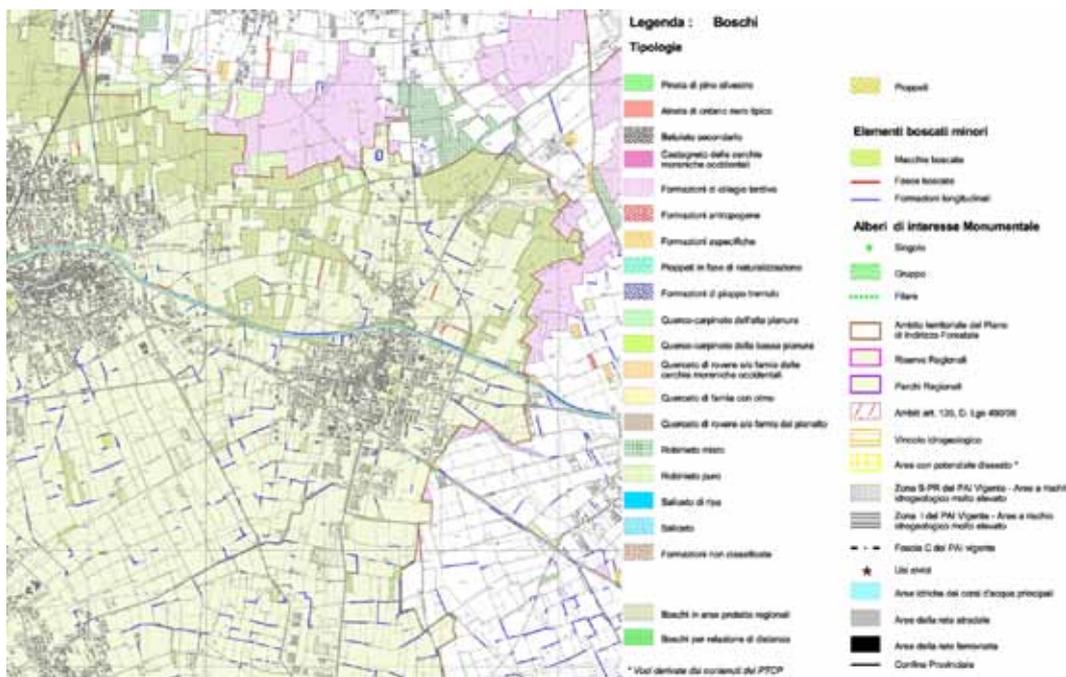
I divieti di cui sopra, possono essere derogati:

- nei 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, per interventi di riqualificazione sponde e ambito fluviale;
- in attuazione di interventi dichiarati di pubblica utilità;
- nei boschi per i quali non si applica il paesistico ai sensi art. 146, c. 2, D.Lgs. 490/1999.

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

Come da 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



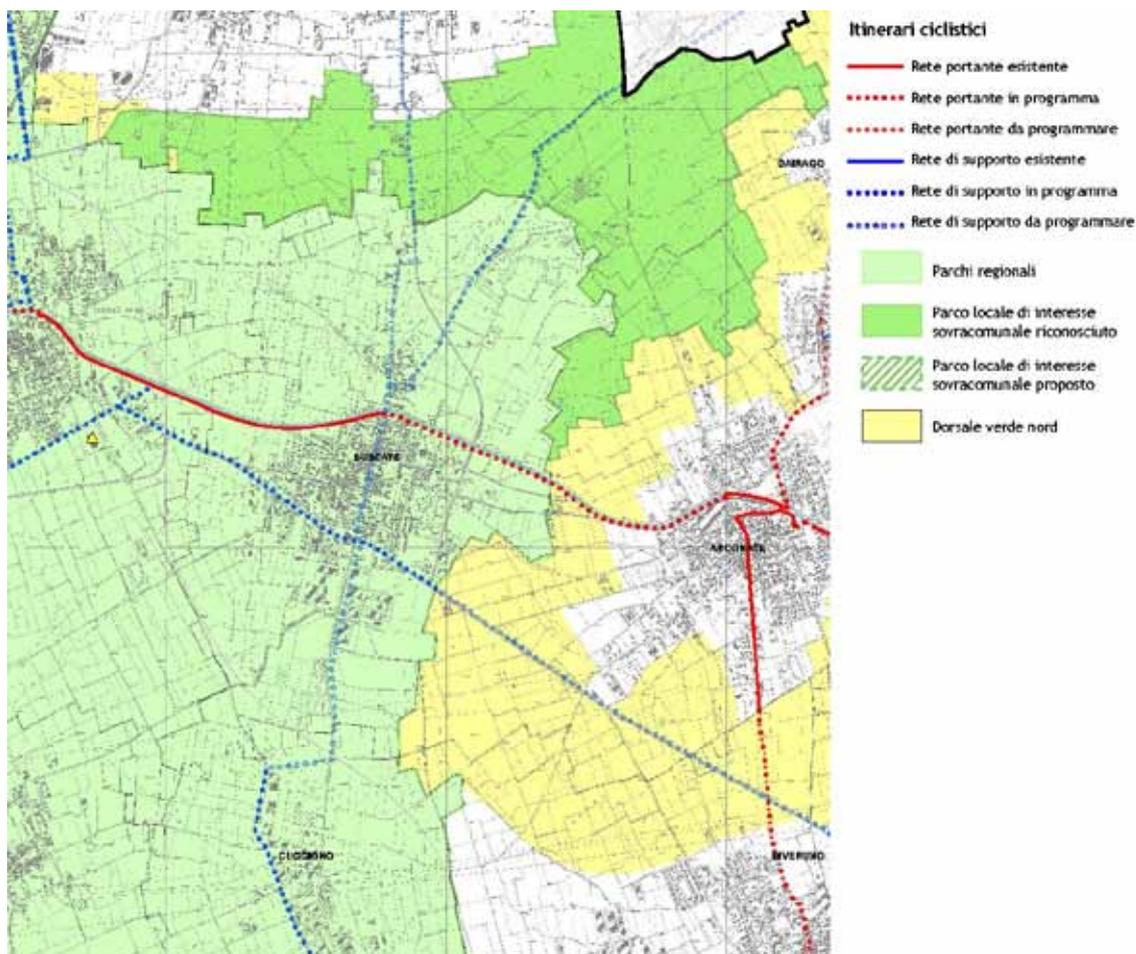
Piano della ciclabilità provinciale – MiBici

Il Piano della Ciclabilità della Provincia “MiBici” approvato nel 2008 ha identificato una rete di interesse provinciale composta da itinerari continui che garantiscono il collegamento tra insediamenti limitrofi, l'accesso ai principali poli di interesse (poli scolastici, sportivi, sanitari, emergenze storico/monumentali etc.), ai nodi del trasporto pubblico (stazioni treni e 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 raccordo circolare, nonché le ciclovie turistiche nazionali e internazionali; classificata con apposita denominazione e numerazione;
- 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 Villoresi senza connessioni con il centro storico.



Un'iniziativa molto interessante che vede l'implementazione della rete esistente è quella sottoscritta dal Comune di Buscate 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 l'obiettivo di valorizzare le risorse per la mobilità ciclabile già esistenti nell'Alto Milanese e di completare i tratti mancanti della rete 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 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 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 il Comune è 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. 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. 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 che 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 storico consolidato
- 2) ambito residenziale consolidato di riqualificazione urbana
- 3) ambito residenziale del tessuto urbano di completamento
- 4) ambito residenziale di espansione
- 5) ambito dello sviluppo produttivo
- 6) ambito dei servizi
- 7) ambito di trasformazione

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

3.2.1 - ambito storico consolidato - ASC

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 del Piano delle Regole 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 dell'Ambito Storico Consolidato (ASC) vi sono anche importanti elementi di rilevanza urbana (aree libere, isolati residenziali esistenti, isolati produttivi dismessi) che hanno significativi riflessi potenziali sulla futura valorizzazione complessiva della struttura cittadina.

L'approfondita analisi condotta sull'Ambito Storico Consolidato per valutare il risultato di quanto previsto del vigente P.R.G. con i suoi 10 anni di attuazione ha fatto emergere la necessità di rivedere la perimetrazione dello stesso, e 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 dell'ambito storico consolidato. 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 R. n. 2 e 3, che nel loro complesso ridisegnano un nuovo sistema di accesso al centro storico, e partecipano inoltre ad arricchirne 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 dell'Ambito Storico Consolidato, 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.

Per quanto concerne i diversi piani attuativi previsti, si possono richiamare per cenni le principali finalità pubbliche che essi perseguono e lo stato di attuazione:

PR1

L'attuazione del piano di recupero, che ricomprende due originari P.R. del P.R.G. ha consentito di rimuovere, dall'interno di una corte ancora grandemente intatta, rispetto ai caratteri tradizionali dell'insediamento rurale, un edificio condominiale di fine anni sessanta, del tutto estraneo e incoerente rispetto al tessuto edilizio esistente. Inoltre ha consentito di realizzare un positivo esempio di intervento tenuto conto della sua dimensione non limitata.

PR2 e PR3

Come già descritto essi collaborano alla definizione di un sistema di parcheggi di attestamento esterno all'Ambito Storico Consolidato, con ridisegno degli elementi di qualità centrali dell'Ambito Storico Consolidato afferenti al verde e alla pedonalità.

PR4

La previsione di Piano prevede di poter eliminare la frattura della cortina edilizia esistente, determinata da una demolizione realizzata alla fine degli anni settanta, in ogni caso attualmente il parcheggio è ben funzionante.

PR5

Il PR5 riguarda gli ambiti interessati da un Piano Adamoli già approvato.

Il Piano prevede la possibilità di costituire un collegamento diretto tra Piazza Baracca e il Parco storico retrostante, di futura cessione e di competenza dell'adiacente PACS1. Ciò permetterà di accedere pedonalmente, in modo diretto e protetto, al plesso scolastico comunale, e più in genere a tutta l'asta dei servizi posta a est del paese. In questo modo il Centro Gioventù Don Bosco, la scuola materna comunale, la scuola elementare, la scuola media, la palestra comunale, il centro anziani, la chiesa di San Pietro, il cimitero, la piazza mercato e il Parco Pratone saranno, tutti, raggiungibili su percorsi pedonali, continui e protetti, direttamente dalle due piazze centrali del paese, ottenendo un effetto di integrazione e vivibilità del paese ora assente.

PACS1

La previsione del PACS1 riguarda un'area in parte soggetta a vincolo di cui alla legge 1089/39. Infatti nella parte più a sud, l'area è vincolata con apposito decreto, come parco storico. La parte più a nord è invece prevede la possibilità di edificare edifici di 3 piani fuoriterra per un totale massimo di 10.000 mc residenziali.

Il contesto territoriale (direttamente limitrofo alle scuole elementari e materna), architettonico (la vicinanza con la villa storica soggetta a vincolo), giuridico (lo stato di vincolo di rispetto ai sensi della legge 1089/39), di viabilità e accesso e di destinazione pregressa, determinano nel complesso la necessità che gli interventi edificatori in esso realizzabili siano di entità proporzionata alla scala -rispetto al tessuto urbano circostante- e che partecipino in modo sostanziale alla rideterminazione dei caratteri qualitativi delle aree

centrali dell'Ambito Storico Consolidato attraverso importanti previsioni di cessione pubblica di aree a standard. Tenuto conto delle finalità pubbliche che tale Piano deve concorrere a realizzare, strettamente in rapporto con le finalità pubbliche da perseguire a seguito dell'attuazione del PR5 limitrofo e qui sostanzialmente riprese in toto per quanto di pertinenza del PACS1.

PR7

Trattasi di positivo esempi di piano attuato, con un linguaggio di rispetto degli stilemi storici ben si inseriscono nel contesto.

PR8

Il Piano di Recupero, ora attuato, ha ridefinito il disegno dell'isolato, con la realizzazione, tra l'altro, marciapiedi e parcheggi in parte anche al servizio dell'adiacente scuola materna parrocchiale.

PR9

Il Piano di Recupero, determinato su due distinte aree partecipa a ridefinire il disegno dell'isolato, ad incrementare la dotazione dei servizi privati di pubblica utilità ed a realizzare marciapiedi e parcheggi al servizio dell'adiacente scuola materna parrocchiale per quanto concerne il n. 9.

PR10

Il PR 10 partecipa alla riqualificazione, oltre che del tessuto urbano edilizio, anche dell'adiacente chiesa di S. Maria, che necessita di recuperare spazio alla propria funzione celebrativa e religiosa, oggi compromessa dalle funzioni poste in diretta adiacenza alla stessa.

PR11

Il PR 11 è un ambito edificato di non grande dimensione, di proprietà comunale, ora dismesso.

PR12

Il PR 12 è un ambito edificato di non grande dimensione la cui attuazione permette la riqualificazione di un comparto e la realizzazione di parcheggi pubblici su area esterna al comparto ma della medesima proprietà in Via Alighieri angolo Via Michelangelo.

PP1

Il PP1, adiacente al palazzo comunale, è importante per la possibilità di realizzare parcheggi pubblici preferibilmente su Via Garibaldi oltre che opere di parziale sistemazione dell'antistante spazio pubblico.

3.2.2 - ambito residenziale consolidato di riqualificazione urbana - ARC1

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 insediamenti stessi, 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.

Nello specifico i singoli piani attuativi previsti svolgono le seguenti principali funzioni:

PA 1, PA2, PA3

Il piano attuativo originario previsto nel PRG, è stato suddiviso in tre piani attuativi al fine di creare le condizioni per una sua effettiva realizzazione.

PA 4

Il PA 4, che insite su un insediamento residenziale di pertinenza dell'ex opificio Sacpa, è stato attuato.

PA 5

Il piano consente di recuperare l'area dell'ex tessitura Nosotti, e di realizzare al contempo una viabilità di collegamento tra la Via Verdi e la Via Cattaneo.

Tale intervento viario è importante al fine di chiudere l'anello di viabilità a sud dell'ex PIR ex Sacpa, e consente di configurare il futuro anello sud della viabilità centrale del Paese. Esso costituisce l'elemento portante della possibile riorganizzazione del sistema di percorrenze veicolari dell'ambito storico consolidato. Infatti con la realizzazione di questa asta viaria sarà possibile prevedere la circolazione a senso unico dell'attuale Via Roma, in ingresso o in uscita dal centro del paese, deviando l'altra direttrice di traffico su questa nuova viabilità e senza dover utilizzare la Via Mazzini, prospiciente l'ingresso della scuola materna parrocchiale e quindi pericolosa.

PA 6

Ha l'obiettivo di completare il processo di ristrutturazione urbanistica già avviato dall'ex Piano Adamoli ex Sacpa sul lato meridionale della Via Verdi. Esso dovrà inoltre realizzare una pista ciclopedonale di collegamento tra l'attuale Viale Europa e la Via De Amicis, consentendo l'accesso pedonale diretto all'ambito storico consolidato anche da parte dei comparti residenziali posti a sud del PA.

PA 7

Questo comparto è l'unico su cui insiste un'attività produttiva ancora attiva. Tuttavia la previsione di dismissione dell'attività e di recupero dell'area a destinazione residenziale si basa sulla valutazione che l'attività produttiva possa, nel medio o lungo periodo, trasferirsi presso l'altra struttura produttiva presente in paese e di proprietà della stessa ditta. L'intervento è lasciato come possibilità di utilizzo alternativo a quello in essere, e stante la posizione privilegiata dal punto di vista dell'accessibilità, viene consentita la possibilità di insediare attività terziario/commerciali sino ad una quota del 40%. L'accesso all'area, in prospettiva, dovrà comunque avvenire attraverso la nuova viabilità da attuarsi a carico del limitrofo PA 21, in modo da eliminare l'accesso privato ora in essere sulla viabilità provinciale.

3.2.3 - ambito residenziale del tessuto urbano di completamento - ARC2

Per quanto riguarda tale ambito 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 residenziale di espansione - ARE1

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 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 ambito agricolo 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 P.R.G.

Il PP2, che risulta in fase di attuazione, determinava la possibilità di ampliare l'attuale Parco Pratone, e di estenderlo sino a Viale 2 Giugno/SP 34, 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 le 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 P.G.T. assume un peso fondamentale la realizzazione della Malpensa/Boffalora e viabilità connessa e la vicina presenza dell'aeroporto di Malpensa.

A tal fine è utile ricordare che il Comune di Buscate è direttamente attestato su due svincoli alla nuova viabilità di collegamento con l'aeroporto e con l'autostrada A4.

Per tali motivi il P.G.T. mette in atto previsioni, limitazioni e prescrizioni che, se da un lato consentono di cogliere opportunità positivamente innescate dalla nuova viabilità e dalla ripresa del traffico aeroportuale in termini di sviluppo socioeconomico, dall'altro tende a limitarne e ridurne 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 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" e il PA 34.

Per quanto concerne quelli ancora da realizzare si segnala in primo luogo il ruolo del PA 30, che in sede di P.G.T. 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, mai utilizzati e/o 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 un 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, 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 a servizi già prevista in sede di P.R.G., e solo in parte ridimensionata in sede di P.G.T. 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 aree centrali dell'ambito storico consolidato, 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 P.R.G. e riconfermate nel P.G.T. 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 servizi 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, 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 a servizi 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 agricolo e servizi 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 servizi 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, dagli ambiti a servizi sovracomunali posti 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.)

In particolare si richiama quanto attuato, più a nord, per l'area 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.

Altri luoghi sono invece destinati 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;
- *Ambito storico consolidato*: 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 e/o industriale;
- *Viabilità*: costituita dalle sedi delle maggiori infrastrutture viarie presenti, in particolare della superstrada Malpensa/Boffalora e relativa rete di accesso;
- *Ambiti estrattivi*: aree con presente l'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 P.T.P.R. 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 del Documento di Piano, 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 con riferimento ai punti cardinali:

- | | |
|--------|---|
| a nord | il Canale Villorosi |
| | la perimetrazione della canalizzazione con il verde |
| | la presenza di ambiti a servizi |
| | 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 significative a servizi

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 e per attrezzature intercomunali;
- 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 Villorosi - 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 – L'ambito storico originario consolidato (definizione dei principi e metodo analitico)

La progettazione del cosiddetto 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 all'architettura popolare.

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

FACCIATE DA CONSERVARE

La dizione non abbisogna di commenti.

FACCIATE 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 dei tessuti residenziali storici espressi dai caratteri tipologici, sintattici, 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 di elementi costruttivi storici ricostruiti dalla loro classificazione e ricomposti nell'abaco descritto;
- 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 I° GRADO

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

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI II° 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 il mantenimento, la conservazione, il restauro dei giardini di antica formazione

- EDIFICI PRODUTTIVI

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

Per quanto concerne la perimetrazione dell'ambito storico originario consolidato si sono studiati e confrontati, 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 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 servizio pubblico e/o di uso pubblico 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 Villorosi

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, fianchiata 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. – Scheda di riepilogo delle quantità per ambiti di zona dei piani attuativi previsti dal P.G.T.

RIEPILOGO QUANTITA' PIANI ATTUATIVI				
	Volumi PGT (mc)	Slp PGT (mq)		
Piani Attuativi in Ambito ASC	62.337			
Piani Attuativi in Ambito ARC1	37.000			
Piani Attuativi in Ambito ARE1	140.201			
TOTALE	239.538			
Piani Attuativi in Ambito APE3 e ATE4		74.850		
Piani Attuativi in Ambito ASRA		5.000		
Piani Attuativi in Ambito di Trasformazione		34.432		

5. – Schede degli ambiti di trasformazione



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





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



6. - Quantificazioni delle previsioni di Piano

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