



# Comune di Binasco

Provincia di Milano

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

## documento di piano

adottato: \_\_\_\_\_ delibera C.C. n. \_\_\_\_\_

approvato: \_\_\_\_\_ delibera C.C. n. \_\_\_\_\_

pubblicato: \_\_\_\_\_ BURL n. \_\_\_\_\_

Oggetto:

### Schede delle aree di trasformazione

#### COMUNE DI BINASCO

Sindaco

**Riccardo Benvegnù**

Assessore all'Urbanistica

**Ruggero Rognoni**

Area Tecnica

**Gabriella Broglia**

#### GRUPPO DI LAVORO PGT

Progettazione urbanistica

**BCG Associati**

di Massimo Giuliani  
via Treves, 2 - Pavia

Valutazione Ambientale Strategica

**N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale**

Giovanni Luca Bisogni  
via Sacco, 6 - Pavia

Piano del Commercio

**Società di ricerca e pianificazione  
di Anzini Mauro & C. s.n.c.**

via degli Scipioni, 5 - Milano

Studio Geologico

**Riccardo Balsotti**

via Augusto Righi, 8 - Villa Cortese (MI)



BCG ASSOCIATI di Massimo Giuliani  
[www.massimogiuliani.eu](http://www.massimogiuliani.eu)  
[bcgstud@tin.it](mailto:bcgstud@tin.it)

Data: marzo 2013

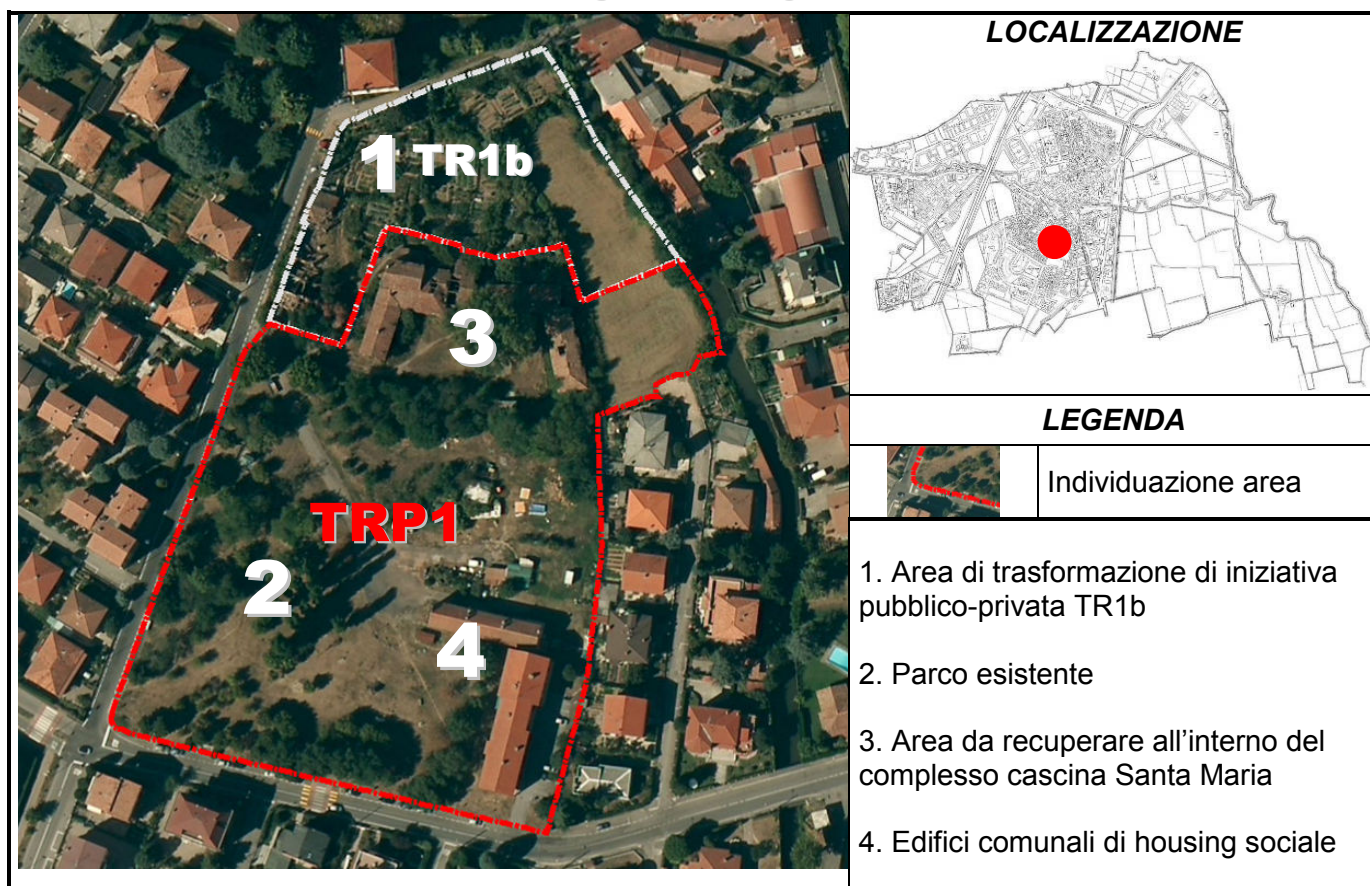
Elaborato:

**A15**

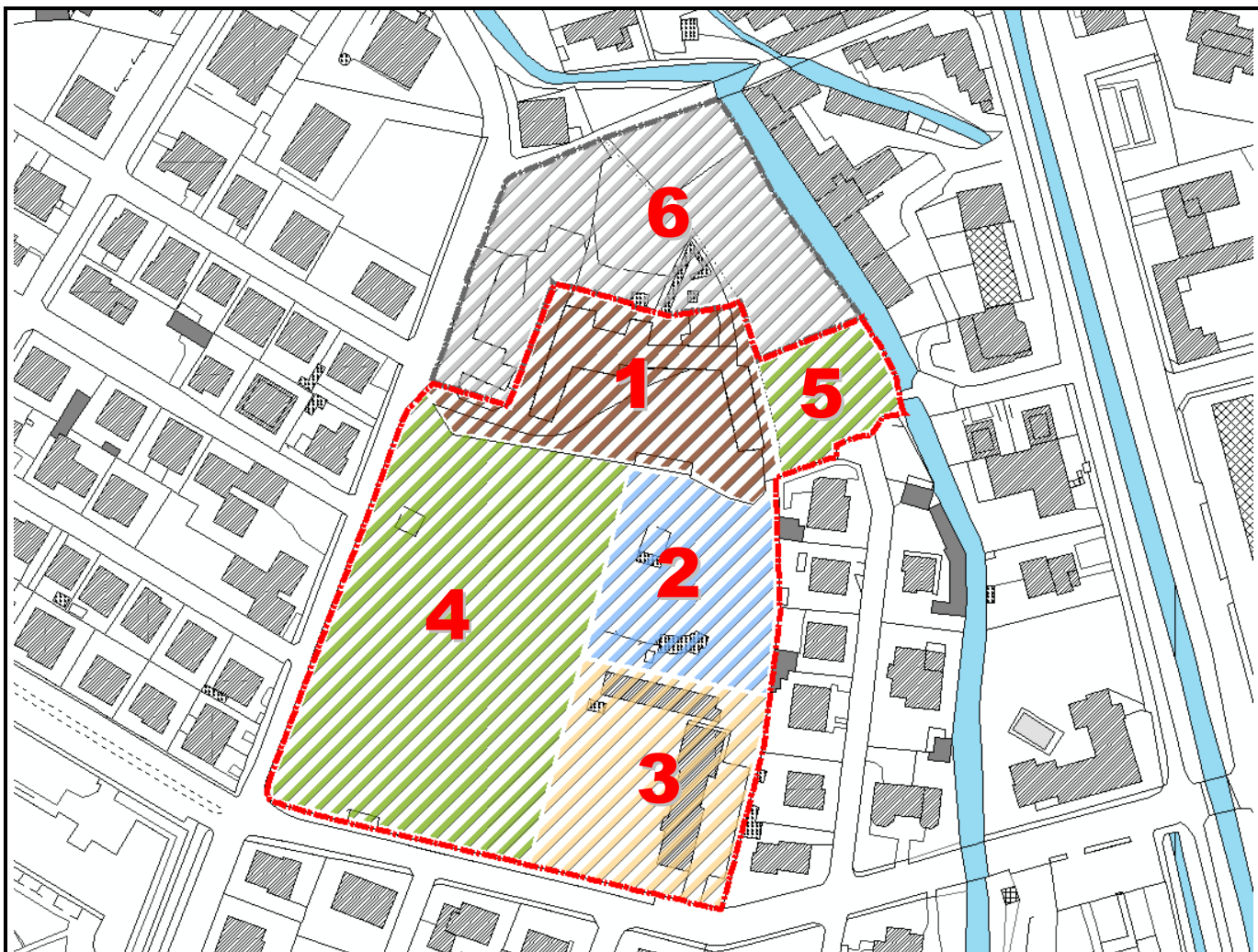
## INDICE

<b>Aree di trasformazione di iniziativa pubblica .....</b>	<b>3</b>
Ambito TRP 1 - Area di trasformazione pubblica Cascina Santa Maria .....	4
TRP 2 - Area ENEL via Roma .....	6
TRP 3 - Area Cabina ENEL di via Roma .....	7
<b>Area di trasformazione di iniziativa pubblico-privata .....</b>	<b>8</b>
Ambito TR 1 .....	9
<b>Aree di trasformazione di iniziativa privata .....</b>	<b>11</b>
TR 2 - Ambito ATM .....	12
TR 3 - Area via Volta .....	14
TR 4 - Area ex salumificio Mantelli .....	15
TR 5 - Area Molino Nuovo .....	16
TR 6 - Area Strada Cerca 1 .....	17
TR 7 - Area Strada Cerca 2 .....	19

## **Aree di trasformazione di iniziativa pubblica**

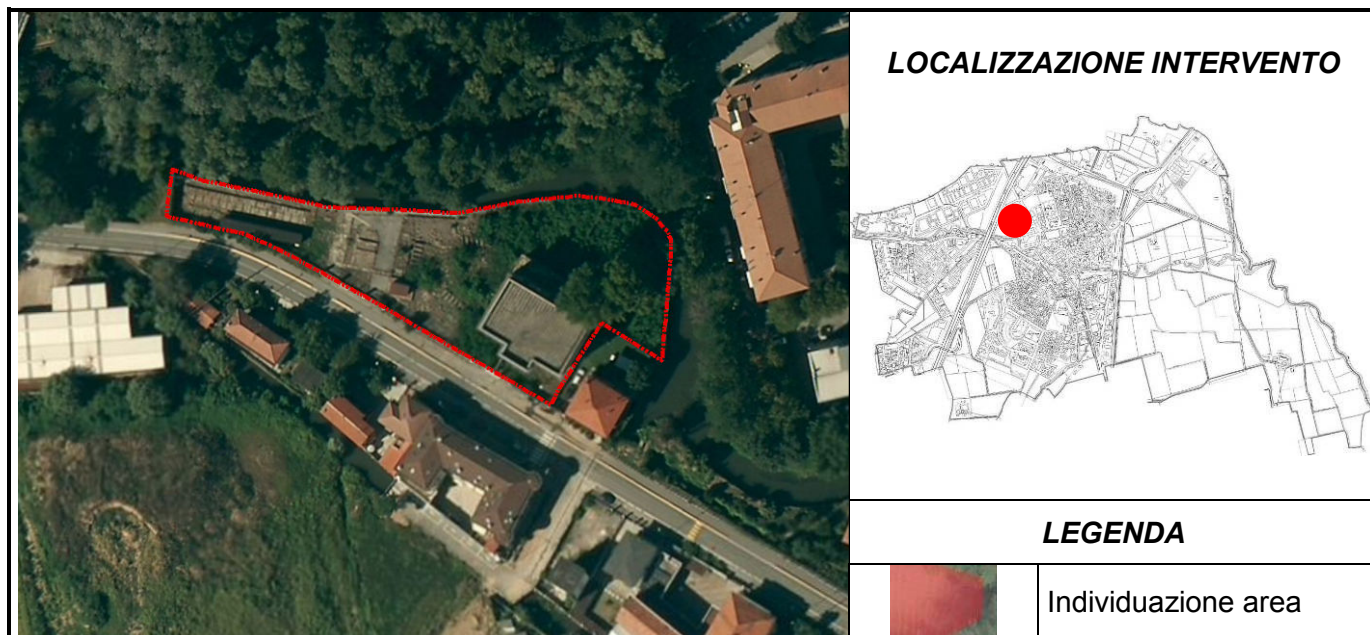
**Ambito TRP 1 - Area di trasformazione pubblica Cascina Santa Maria****ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

- L'Area del complesso della Cascina santa Maria rappresenta il nuovo polo di servizi della zona sud di Binasco.
- Oltre alla riqualificazione del parco esistente, è previsto il recupero della cascina Santa Maria, il recupero e l'ampliamento degli edifici posti lungo via dei Mille e la realizzazione di un nuovo asilo nido nella zona compresa tra il parco esistente e l'edificio della cascina.
- L'area a Nord della Cascina Santa Maria verrà in parte utilizzata per il trasferimento delle volumetrie previste dal Piano nell'area **TR1a** che verrà destinata a stazione delle autocorriere e parcheggio pubblico a servizio del centro storico.

**Ambito TRP 1 - Area di trasformazione pubblica Cascina Santa Maria****CRITERI PER L'UTILIZZO DELL'AMBITO****Indicazioni progettuali:**

1. Cascina Santa Maria. Recupero a destinazione residenziale.
2. Area da destinare alla realizzazione del nuovo asilo nido comunale.
3. Riqualificazione e ampliamento degli edifici comunali adibiti ad *housing sociale*.
4. Parco urbano esistente.
5. Parco urbano di progetto.
6. Sub ambito di trasformazione **TR1b**. L'area verrà utilizzata per il trasferimento delle volumetrie previste dal Piano all'interno del sub ambito **TR1a**.


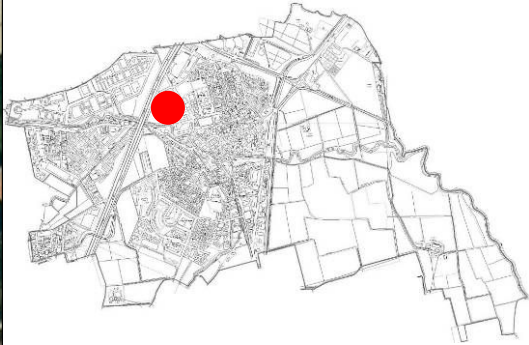



**TRP 2 - Area ENEL via Roma****ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa <math>S_T</math></i>	<b>3.603 mq</b>	<i>Volume</i>	<b>Esistente</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>10,50 m</b>	<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Servizi</b>

**ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI**

**TRP 3 - Area Cabina ENEL di via Roma****ANALISI TERRITORIALE**

	<b>LOCALIZZAZIONE INTERVENTO</b> 	
	<b>LEGENDA</b>  Individuazione area	

**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI**

	1. Area di trasformazione pubblica TRP 2 2. Area di trasformazione TR 4 3. via Roma
--	---

**DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S<sub>T</sub></i>	<b>432 mq</b>	<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Viabilità</b>
--	---------------	---------------------------	------------------

**ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI**

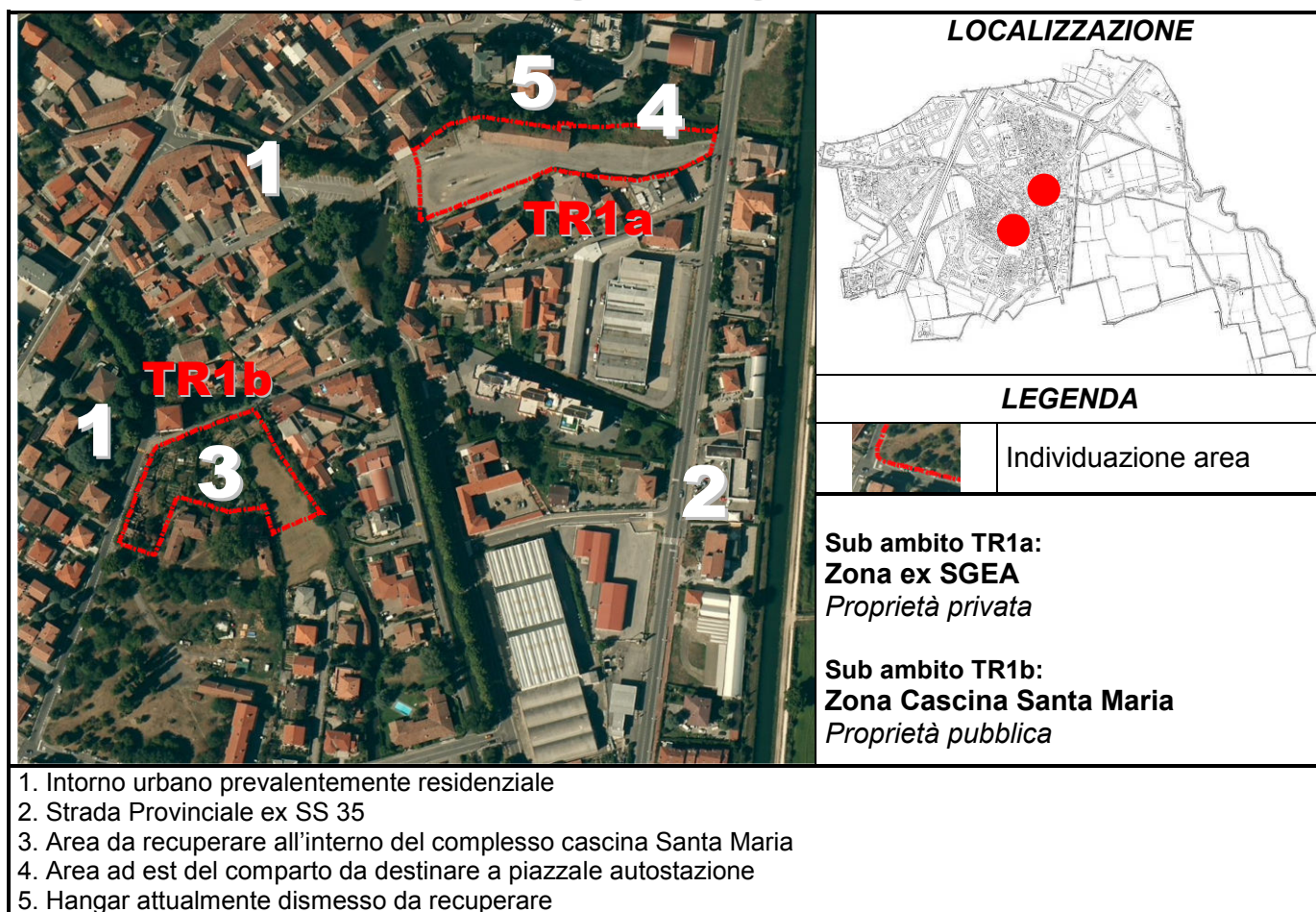
Realizzazione di nuova viabilità.

## **Area di trasformazione di iniziativa pubblico-privata**



## Ambito TR 1

## ANALISI TERRITORIALE



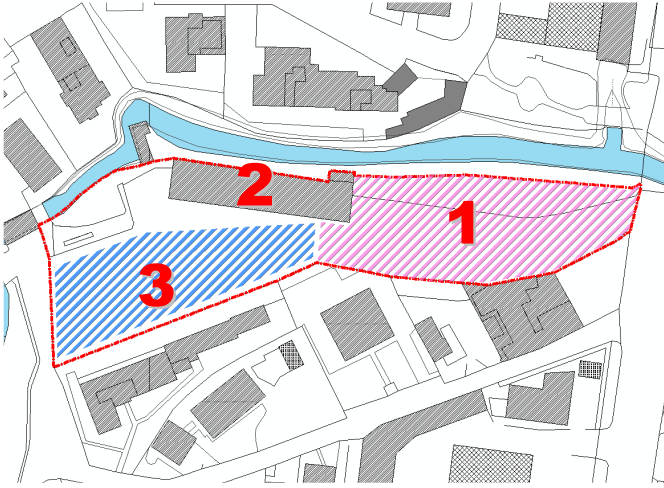
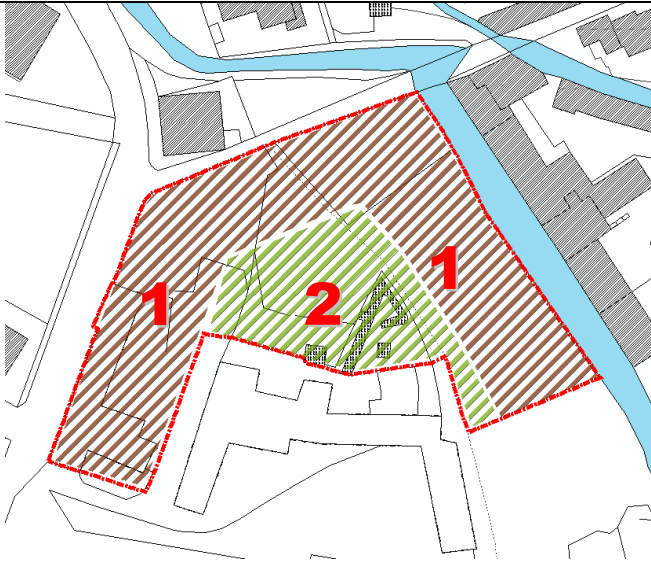
## DATI PROGETTUALI TR1 a

Superficie indicativa $S_T$	7.000 mq
Indice $U_T$	0,35 mq/mq
Slp indicativa	2.450 mq (7.350 mc)
Destinazioni d'uso	Servizi

## DATI PROGETTUALI TR1 b

Superficie indicativa $S_T$	5.338 mq
Indice $U_T$ massimo	0,65 mq/mq
Slp massima	3.470 mq (10.410 mc) di cui 7.350 mc trasferimento di Volumetria da area TR1a
H max degli edifici	PT 2,50m + 2 P
Destinazioni d'uso	Residenziale

**Ambito TR 1****CRITERI PER L'UTILIZZO DEI SUB AMBITI**

Area TR1 a	Area TR1 b
	
<p>1. Area per la realizzazione della stazione autocorriere e opere annesse.</p> <p>2. Recupero dell'edificio esistente per la realizzazione di servizi pubblici.</p> <p>3. Zona per la realizzazione di parcheggio e zona a verde a servizio del centro storico.</p>	<p>1. Area di concentrazione edilizia.</p> <p>2. Area da destinare a verde</p>

**INDICAZIONI PROGETTUALI**

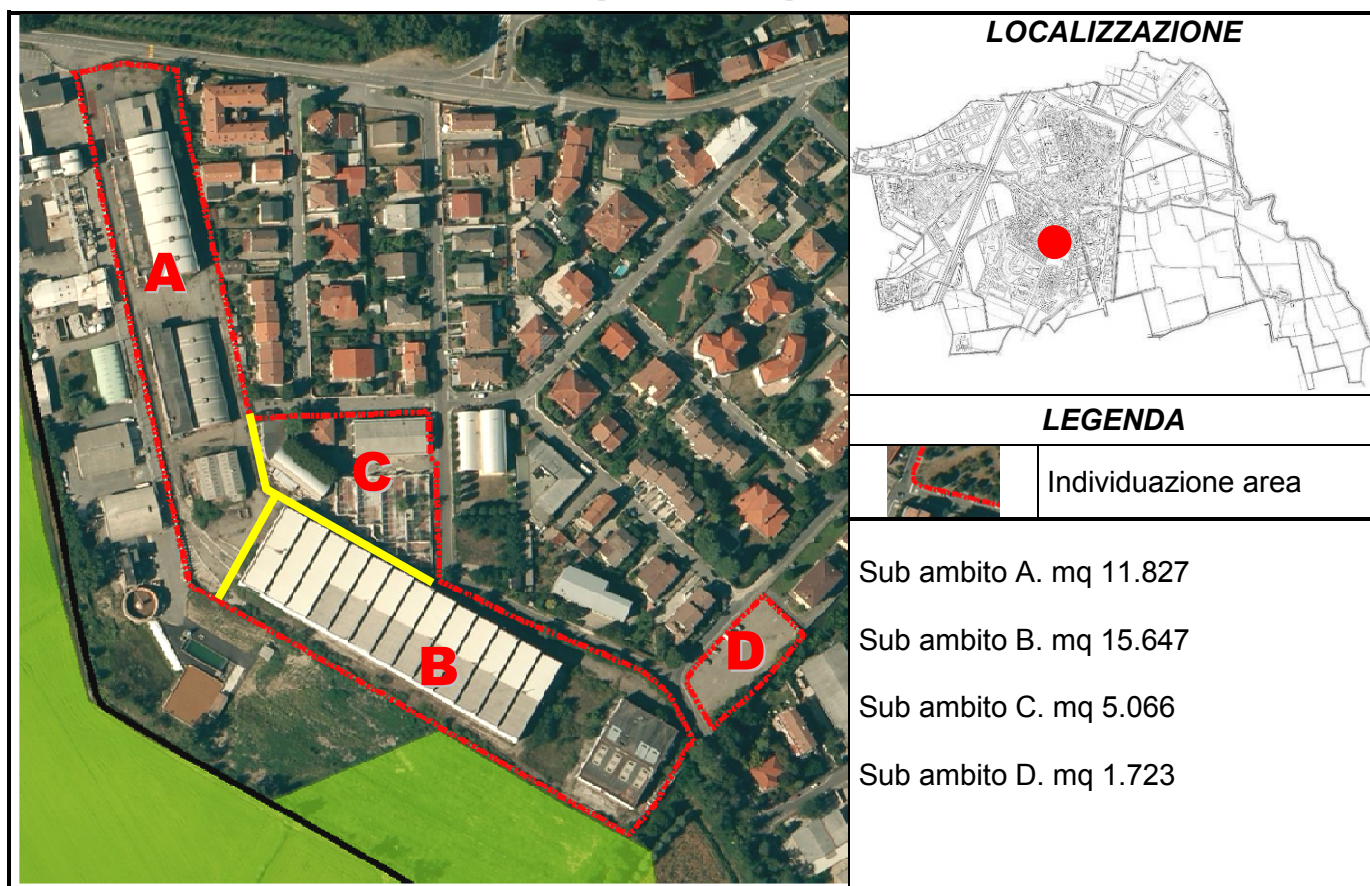
- L'attuazione dell'ambito **TR1** è di iniziativa pubblica e prevede una serie complessa di opere e di servizi che si articolano all'interno dei due sub ambiti **TR1a** e **TR1b**. In particolare il sub ambito **TR1a** prevede la realizzazione della stazione autocorriere comunale, di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico e il recupero dell'hangar esistente da adibire a servizi pubblici.
- Il sub ambito **TR1b** prevede la realizzazione di edifici residenziali.
- Al fine di realizzare gli interventi previsti, la volumetria derivante dal sub ambito **TR1a** verrà localizzata all'interno del sub ambito **TR1b** nella zona individuata come "**Aree di concentrazione edilizia**" e contrassegnata con il numero **1**. All'interno dello stesso ambito potrà inoltre essere realizzata una ulteriore volumetria da alienare per la realizzazione degli interventi pubblici previsti all'interno del sub ambito **TR1a**.
- La Volumetria eccedente la quota di trasferimento da **TR1a** potrà essere utilizzata dall'Amministrazione Comunale per interventi di **edilizia pubblica**, ovvero potrà essere alienata per la realizzazione di **servizi pubblici**.

**ULTERIORI PRESCRIZIONI**

- L'attuazione dell'ambito **TR1** è di iniziativa pubblica.
- La volumetria generata nel sub ambito **TR1a** potrà essere utilizzata per la realizzazione di edifici di edilizia residenziale privata, successivamente alla cessione dell'area stessa all'Amministrazione Comunale.

## **Aree di trasformazione di iniziativa privata**



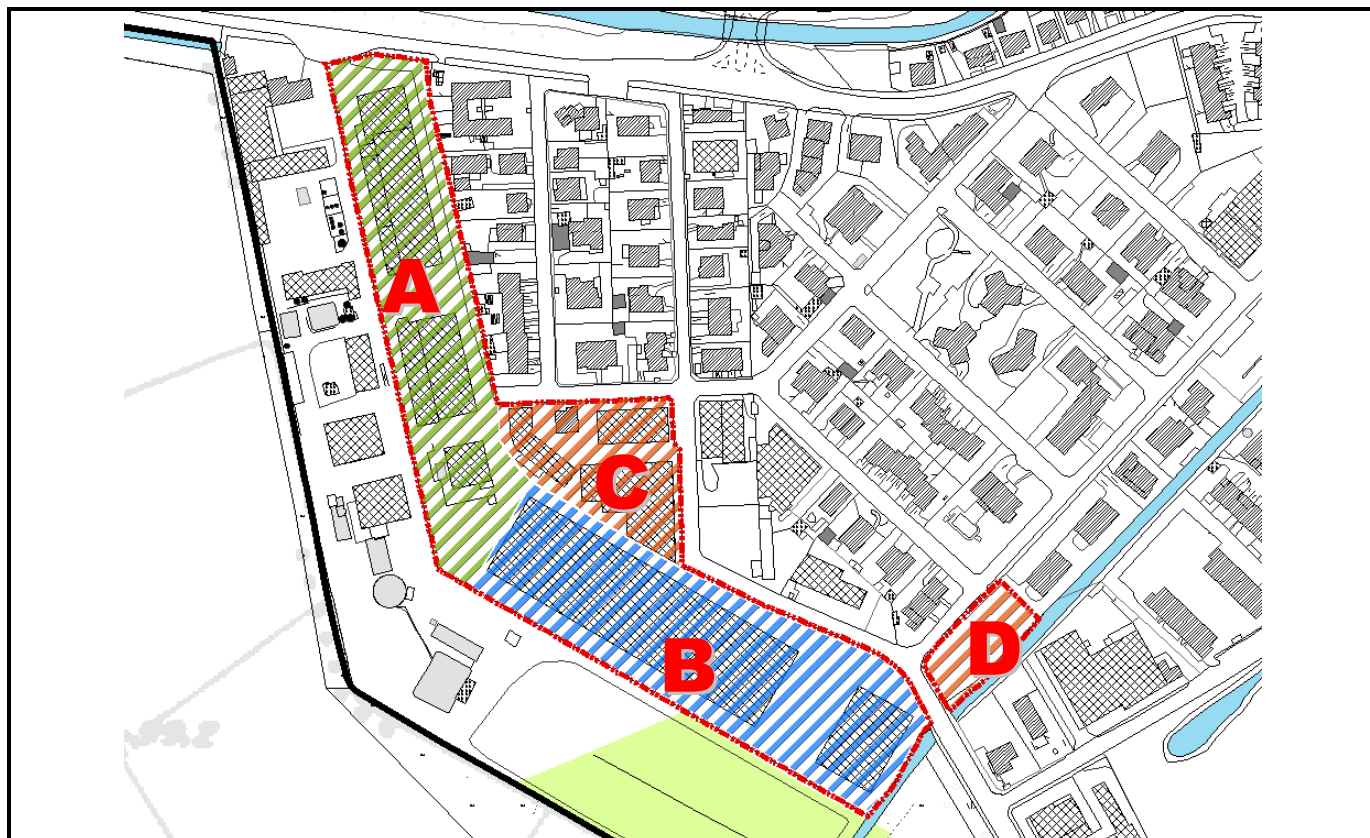
**TR 2 - Ambito ATM****ANALISI TERRITORIALE****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa tot S<sub>T</sub></i>	<b>34.263 mq</b>	<i>Destinazione d'uso</i>	<b>A: verde pubblico</b> <b>B: terziario/direzionale produttivo</b> <b>C: residenziale</b> <b>D: residenziale</b>
--	------------------	---------------------------	--



## TR 2 - Ambito ATM

## CRITERI PER L'UTILIZZO DELL'AMBITO



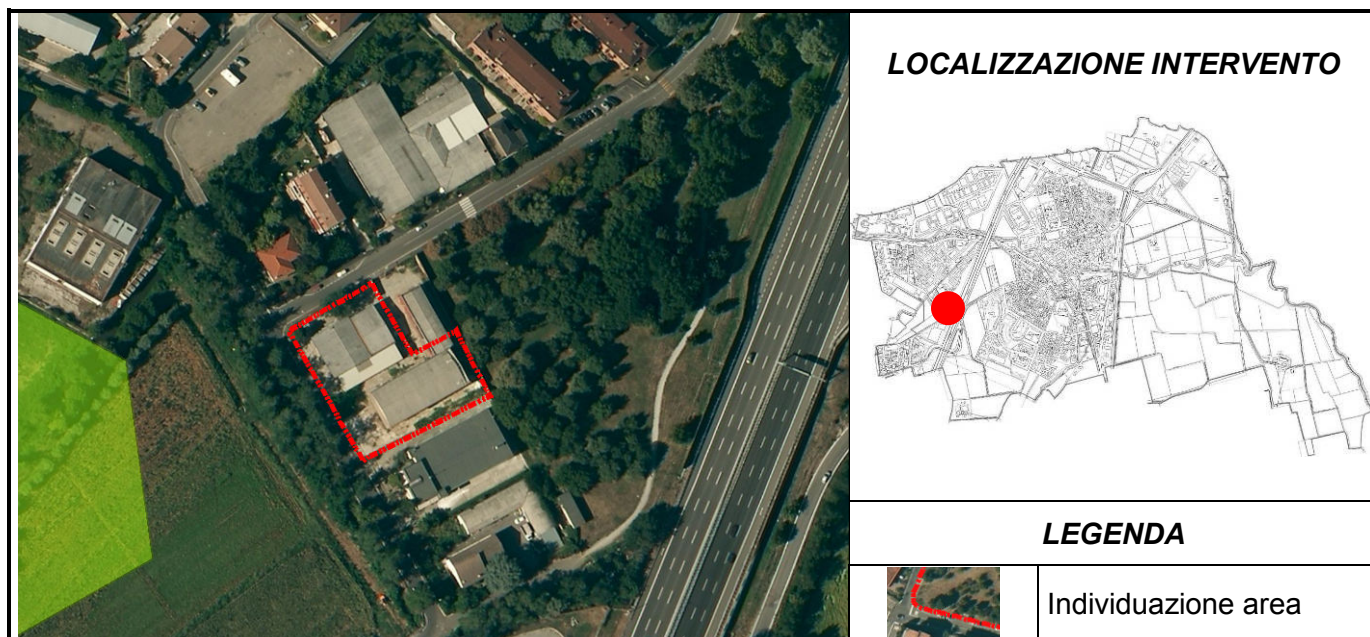
<i>Superficie S<sub>T</sub> Ambito A</i> <i>Superficie S<sub>T</sub> Ambito B</i> <i>Superficie S<sub>T</sub> Ambito C</i> <i>Superficie S<sub>T</sub> Ambito D</i>	<b>11.827 mq</b> <b>15.647 mq</b> <b>5.066 mq</b> <b>1.723 mq</b>	<i>Indice U<sub>T</sub> Ambito A</i> <i>Indice U<sub>T</sub> Ambito B</i> <i>Indice U<sub>T</sub> Ambito C</i> <i>Indice U<sub>T</sub> Ambito D</i>	<b>0,25 mq/mq</b> <b>0,25 mq/mq</b> <b>0,50 mq/mq</b> <b>0,50 mq/mq</b>
<i>Slp indicativa A</i> <i>Slp indicativa B</i> <i>Slp indicativa C</i> <i>Slp indicativa D</i>	<b>2.957 mq</b> <b>3.912 mq</b> <b>2.533 mq</b> <b>861 mq</b>		

## Indicazioni progettuali:

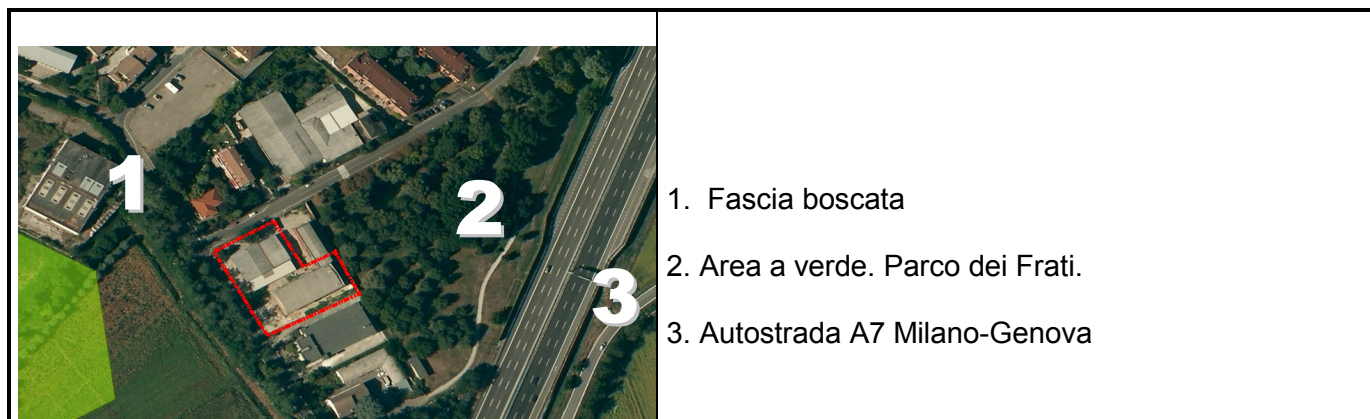
- L'area indicata con la lettera A sarà destinata a verde e da cedere alla Pubblica Amministrazione. La slp generata dovrà essere collocata all'interno del sub ambito B.
- Il sub ambito B, a destinazione terziario/direzionale produttiva, dovrà ospitare le slp generate all'interno del sub ambito A .
- Le Aree C e D saranno a destinazione residenziale

## TR 3 - Area via Volta

## ANALISI TERRITORIALE



## DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



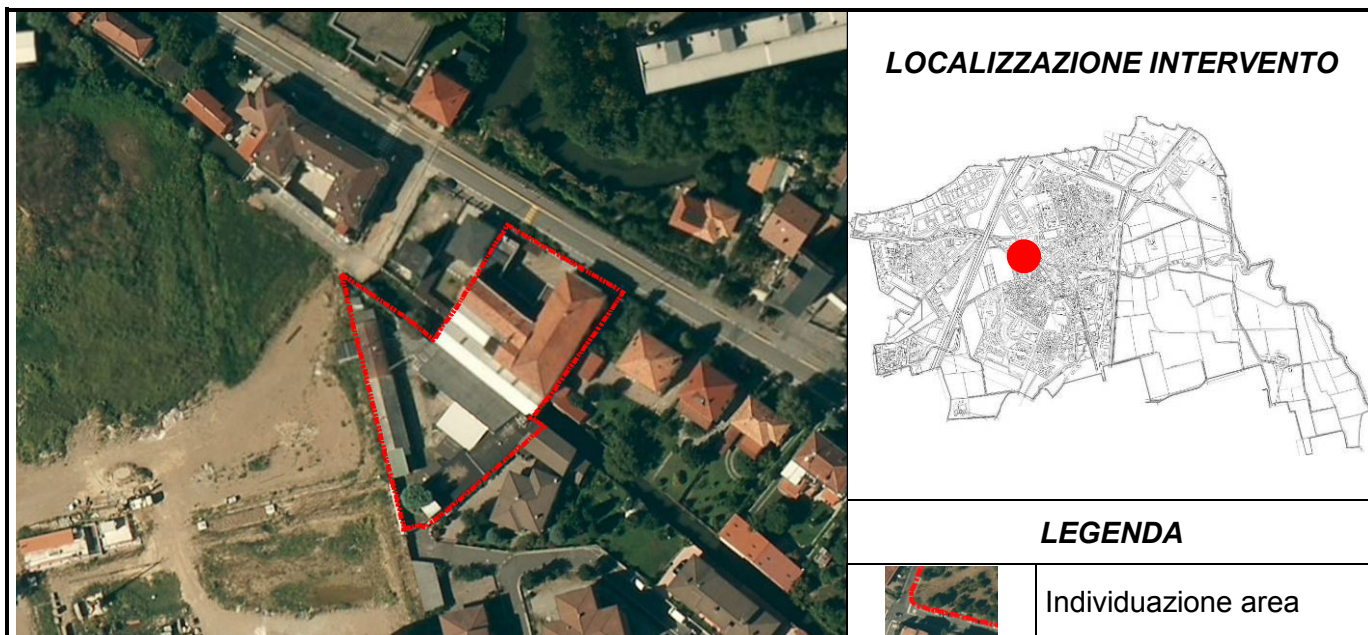
## DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa $S_T$	2.488 mq	Indice $U_T$ min Indice $U_T$ max	0,35 mq/mq 0,50 mq/mq
Slp indicativa min Slp indicativa max	870 mq 1.244 mq	Volume indicativo $V$ min Volume indicativo $V$ max	2.612 mc 3.732 mc
H max degli edifici	min PT 2,50m + 2 Piani max PT 2,50m + 4 Piani	Rapporto di copertura $R_C$	1/3
Destinazioni d'uso	Residenziale		

## ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse elioteramico.  
In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella **classe energetica B** (ovvero con un consumo inferiore a 58 Kwh/mq annuo).

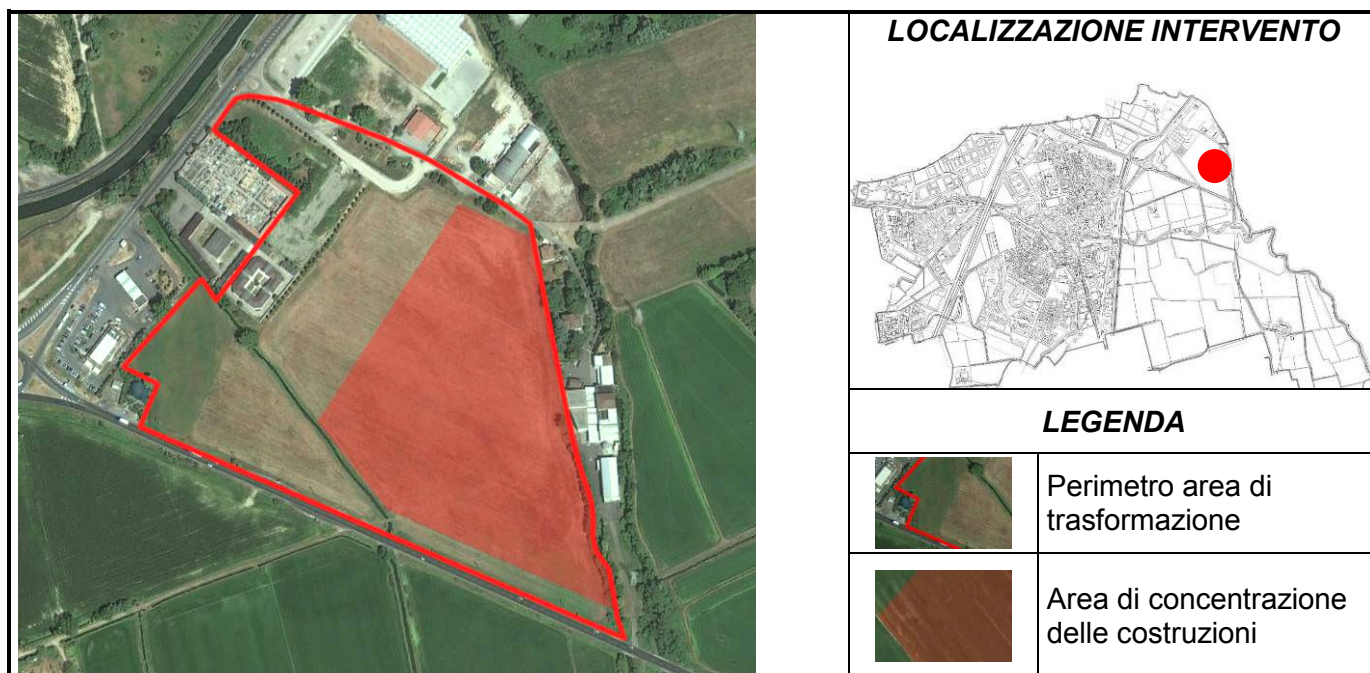
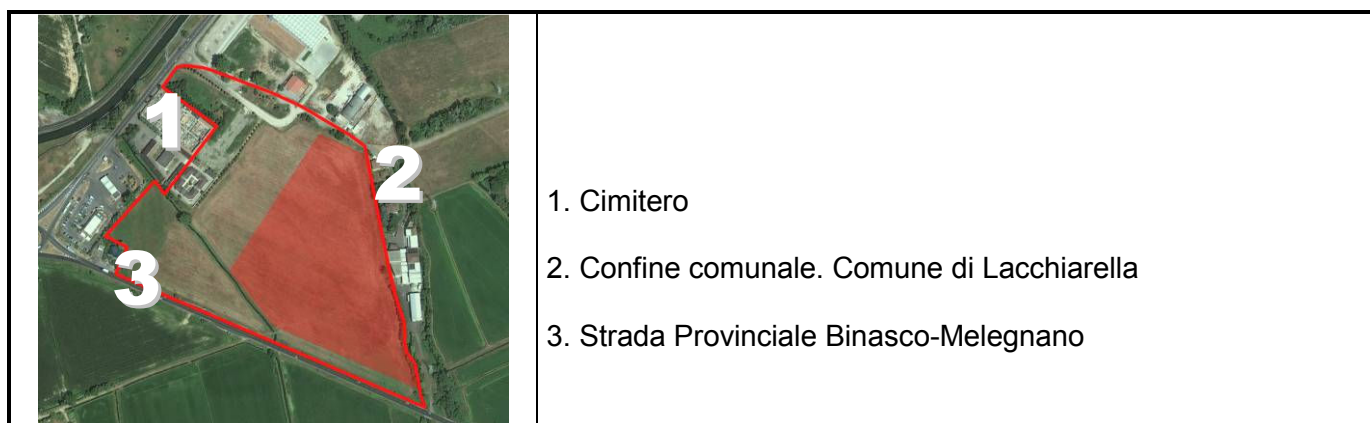


**TR 4 - Area ex salumificio Mantelli****ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S<sub>T</sub></i>	<b>3.138 mq</b>	<i>Indice U<sub>T</sub> min</i>	<b>0,35 mq/mq</b>
		<i>Indice U<sub>T</sub> max</i>	<b>0,50 mq/mq</b>
<i>Slp indicativa min</i>	<b>1.098 mq</b>	<i>Volume indicativo V min</i>	<b>3.295 mc</b>
<i>Slp indicativa max</i>	<b>1.569 mq</b>	<i>Volume indicativo V max</i>	<b>4.707 mc</b>
<i>H max degli edifici</i>	<b>min PT 2,50m + 2 Piani max PT 2,50m + 4 Piani</b>	<i>Rapporto di copertura R<sub>C</sub></i>	<b>1/3</b>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<b>Residenziale</b>		

**ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI**

Gli edifici dovranno rispettare l'allineamento con le costruzioni di via Roma.  
 I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico.  
 In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella **classe energetica B** (ovvero con un consumo inferiore a 58 Kwh/mq annuo).

**TR 5 - Area Molino Nuovo****ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa area $S_T$	<b>110.990 mq</b>	Indice $U_T$ min Indice $U_T$ max	<b>0,50 mq/mq 0,70 mq/mq</b>
Superficie indicativa area di concentrazione delle costruzioni	<b>52.978 mq</b>	Rapporto di copertura $R_C$	<b>1/2</b>
Slp indicativa min Slp indicativa max	<b>26.489 mq 37.085 mq</b>	Destinazioni d'uso	<b>Terziario ricettivo-direzionale</b>
H max degli edifici	<b>15,00 m</b>		

**ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI**

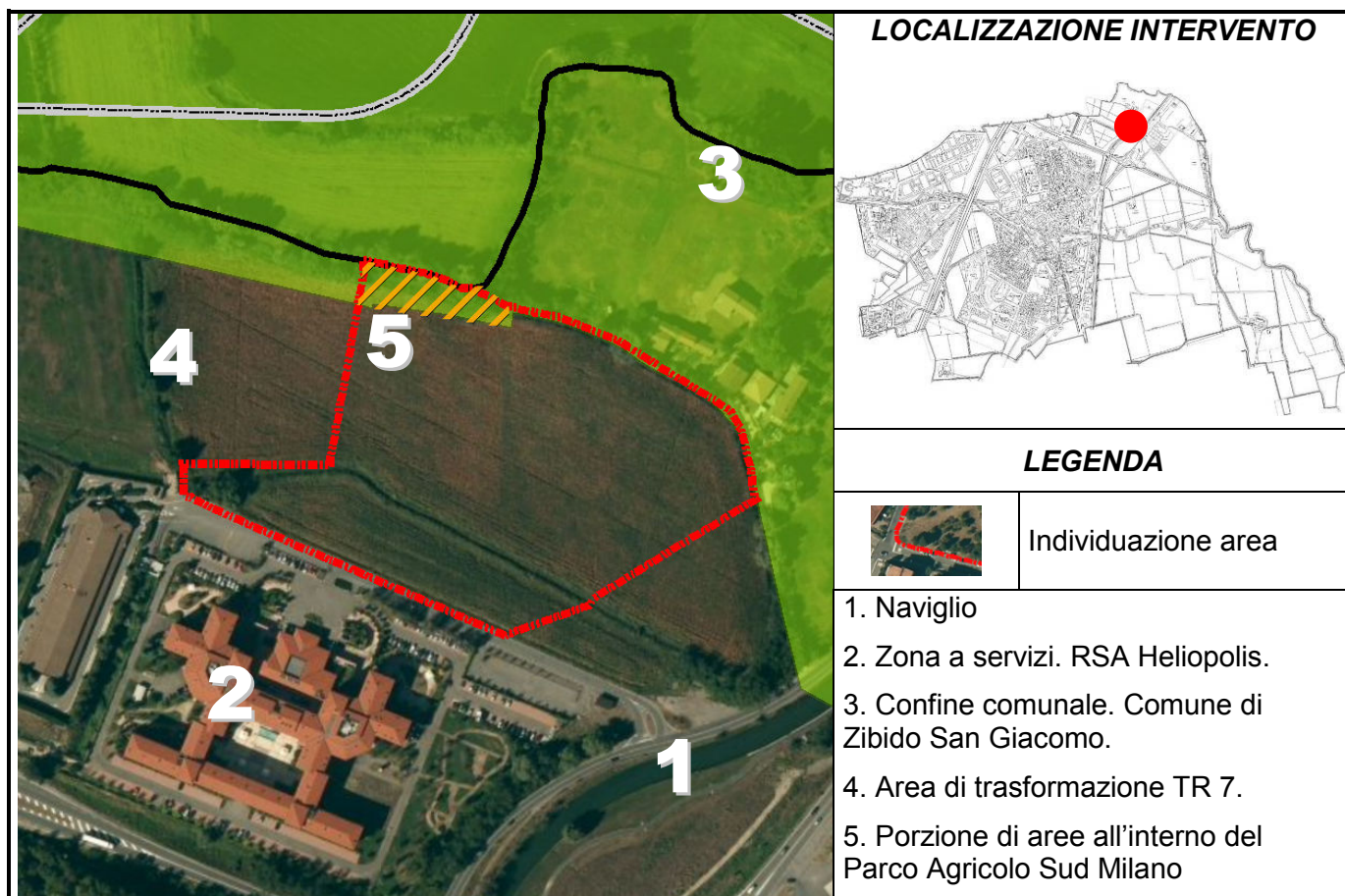
L'attuazione del Piano prevede la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree ricomprese nel perimetro del comparto di trasformazione ed esterne all'area di concentrazione delle costruzioni.

L'attuazione dell'intervento è inoltre subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali.



## TR 6 - Area Strada Cerca 1

## DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



## DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa $S_T$	30.836 mq	Indice $U_T$ min Indice $U_T$ max	0,50 mq/mq 0,70 mq/mq
Slp indicativa min Slp indicativa max	15.418 mq 21.585 mq	Rapporto di copertura $R_C$	1/2
H max degli edifici	15,00 m	Destinazioni d'uso	Terziario ricettivo - direzionale servizi socio-sanitari

## ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

<p><b>A)</b> Aree da destinare a zona a filtro verde</p> <p>L'attuazione dell'intervento è subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali.</p> <p>L'attuazione è altresì subordinata alla realizzazione di un'area di interscambio tra l'autostrada ed un sistema di trasporto su ferro, prevista a nord della Strada Provinciale 30 tra il tracciato autostradale ed il Naviglio Pavese.</p>	
---	--

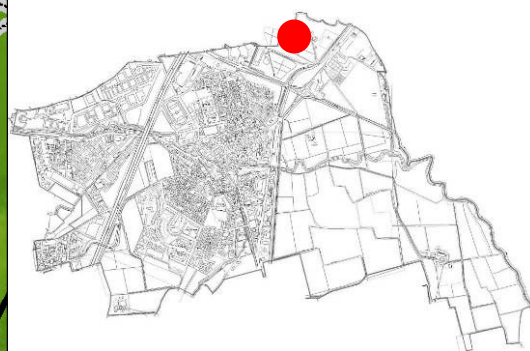


## TR 7 - Area Strada Cerca 2

## DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI



## LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



## LEGENDA



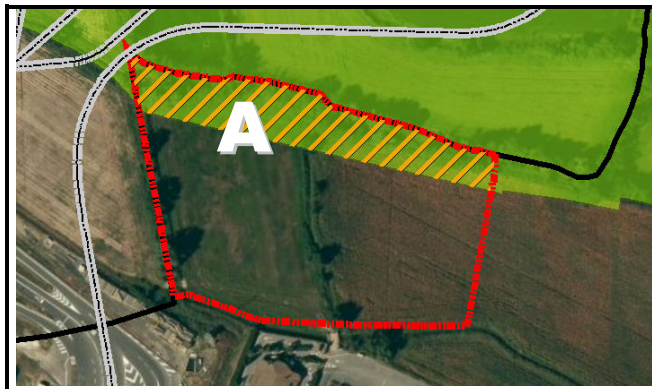
Individuazione area

1. Viabilità di interesse sovracomunale di progetto.
2. Zona a servizi. RSA Heliopolis.
3. Confine comunale. Comune di Zibido San Giacomo.
4. Area di trasformazione TR 6.
5. Porzione di aree all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.

## DATI PROGETTUALI

Superficie indicativa $S_T$	26.926 mq	Indice $U_T min$ Indice $U_T max$	0,50 mq/mq 0,70 mq/mq
Slp indicativa min Slp indicativa max	13.463 mq 18.848 mq	Rapporto di copertura $R_C$	1/2
H max degli edifici	15,00 m	Destinazioni d'uso	Terziario ricettivo - direzionale servizi socio-sanitari

## ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI



A) Aree da destinare a zona a filtro verde.

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali.