



COMUNE di  
BINASCO  
Città Metropolitana  
di Milano



**Oggetto**

**VARIANTE PIANO ATTUATIVO  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE TR5 "MOLINO NUOVO"**

---

**Titolo dell'elaborato**

**Relazione generale**

---

**Elaborato**

**A**

---

**Proprietà**

**ZUST AMBROSETTI s.p.a.**

Via Toffetti 104  
20139 Milano  
P.iva 05865900962

---

**Progettista**

**timbro e firma**

**Dott. Arch. Luigi Moriggi**

Via Zuretti, n°25 - 20125 Milano (MI)  
Tel.: 02.67391366 - fax: 02.67386598  
Mail: luigi.moriggi@tin.it  
Ordine Architetti, Pianificatori, Paesaggisti  
e Conservatori Provincia di Milano n° 7721

---

**Data**

**Novembre 2020**

**Aggiornamento**

**Dicembre 2020  
Aprile 2021**

**Collaboratori**

**Dott. Ing. Paolo Sommariva  
Dott. Arch. Marco Maffezzoli  
Dott. Arch. Manuela Cruz  
Dott. Arch. Sergio Toller**



## INDICE

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>1</b>
<b>2. ARGOMENTI DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE .....</b>	<b>3</b>
2.1. Interventi relativi alle opere di interesse pubblico .....	5
2.2. Interventi di mitigazione e compensazione ambientale .....	6
<b>3. COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE.....</b>	<b>10</b>
3.1. Coerenze con gli obiettivi del PGT.....	10
3.2. Destinazione d’uso .....	10
3.3. Verifica dei parametri edilizi ed urbanistici.....	11
3.4. Verifica dei vincoli e dei rispetti del PGT vigente .....	12
<b>4. VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARD E SERVIZI .....</b>	<b>14</b>
<b>5. OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>19</b>
5.1. Rete viaria e spazi di sosta.....	19
5.2. Reti tecnologiche .....	20
5.3. Sistemazione aree lato est Cimitero.....	26
<b>6. QUADRO ECONOMICO.....</b>	<b>26</b>
6.1. Somme dovute all’Amministrazione Comunale .....	26
6.2. Costi relativi alle opere di interesse pubblico .....	27
6.3. Quadro economico finale .....	28

---

## 1. PREMESSA

La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo TR5 “Molino Nuovo” si pone in attuazione di quanto previsto dall’articolo 3, comma 8, della vigente convenzione urbanistica, che così recita:

“[...]

*L’Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere al soggetto attuatore, entro e non oltre tre mesi dalla stipulazione della presente convenzione, la monetizzazione, in luogo della loro realizzazione, delle opere di urbanizzazione di seguito elencate:*

- reti dei sottoservizi di acquedotto e gasdotto;
- parcheggio SP1;
- tratto iniziale della ciclopedonale con opera di attraversamento della SP35.

*L’importo della monetizzazione viene sin d’ora convenuto in Euro 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00).*

*Il soggetto attuatore a seguito della comunicazione dell’Amministrazione comunale inerente l’esercizio della facoltà di cui sopra, dovrà presentare la relativa variante al piano attuativo nei termini di 80 giorni dal ricevimento di detta comunicazione.*

*Resta per fermo, nella ipotesi in cui l’Amministrazione comunale si avvallesse della facoltà ridetta, che il soggetto attuatore dovrà presentare tempestivamente una variante al progetto delle opere di urbanizzazione nel frattempo presentato, prevedendo la realizzazione delle opere mancanti”.*

Sulla base delle risultanze di una serie di incontri svoltisi negli ultimi mesi con l’Amministrazione Comunale di Binasco, è stato definito il quadro complessivo delle opere di urbanizzazione delle aree interne al perimetro dell’ambito TR5, per ciò che riguarda gli aspetti indicati dall’art. 3, comma 8 della vigente convenzione urbanistica, cui sono state inserite alcune ulteriori opere di interesse pubblico che riguardano aree comprese all’interno del perimetro dell’ambito TR5 e, nello specifico, quelle in corrispondenza dell’ingresso e dell’area destinata a parcheggio pubblico, viabilità e marciapiede (lato est del Cimitero).

La predisposizione della Variante al Piano Attuativo TR5, oltre agli aspetti relativi alle opere di interesse pubblico, affronta anche i seguenti temi:

- verifica della dotazione di aree a standard e servizi, per ciò che riguarda quantità e destinazione
- migliore definizione della quantità e qualità degli interventi di sistemazione delle aree libere pubbliche e private, con particolare attenzione agli aspetti relativi alle opere di mitigazione e di compensazione.

I presenti elaborati costituiscono aggiornamento dei documenti presentati nello scorso mese di dicembre, a seguito dell’avvenuto confronto con l’Amministrazione Comunale e con gli enti competenti per ciò che riguarda gli interventi lungo il Cavo Mandrugno (ente gestore Fondazione Collegio della Guastalla), la realizzazione delle rete di smaltimento delle acque meteoriche (ente gestore del servizio CAP Holding S.p.A.) e gli interventi lungo la SS ex-SP35 (ente gestore Città Metropolitana di Milano – Settore Viabilità). A seguire si provvederà al conseguente aggiornamento del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, presentato nel gennaio 2021.

Costituiscono documenti della Variante al Piano Attuativo TR5 “Molino Nuovo”, i seguenti elaborati (tra parentesi si indica la tavola di riferimento del vigente piano attuativo, che conseguentemente viene aggiornata):

- Elaborato A. Relazione generale (aggiorna elaborato 1a.1)
- Elaborato B. Relazione paesaggistica (aggiorna elaborato 1a.2)
- Elaborato C. Progetto di invarianza idraulica e idrologica ai sensi R.R. 7/2017 e R.R. 8/2019
- Tavola 01. Planimetria generale (aggiorna elaborato 8)
- Tavola 02. Zonizzazione e dimostrazione aree di interesse pubblico (aggiorna elaborato 14)
- Tavola 03. Sezioni ambientali (aggiorna elaborato 11)
- Tavola 04. Fotopiano. Viste tridimensionali (aggiorna elaborato 10)

- Tavola 05. Planimetria generale e sistemazione aree libere (aggiorna elaborato 9a)
- Tavola 06. Opere di urbanizzazione primaria. Sezioni viabilità e parcheggi (aggiorna elaborato 12a<sup>1</sup>)
- Tavola 07. Opere di urbanizzazione primaria. Schema delle reti tecnologiche (aggiorna elaborato 13a, 13c, 13d<sup>2</sup>)
- Elaborato 08. Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (aggiorna elaborato 13.e).

A questi documenti si aggiunge il documento – Atto unilaterale d’obbligo ai fini dell’adempimento di quanto previsto dall’art. 3, comma 8 della convenzione urbanistica vigente.

Conseguentemente, rimangono validi nei contenuti e nella forma di cui al vigente piano attuativo, tutti gli altri elaborati, relazioni e tavole, che non vengono aggiornati dalla presente variante.

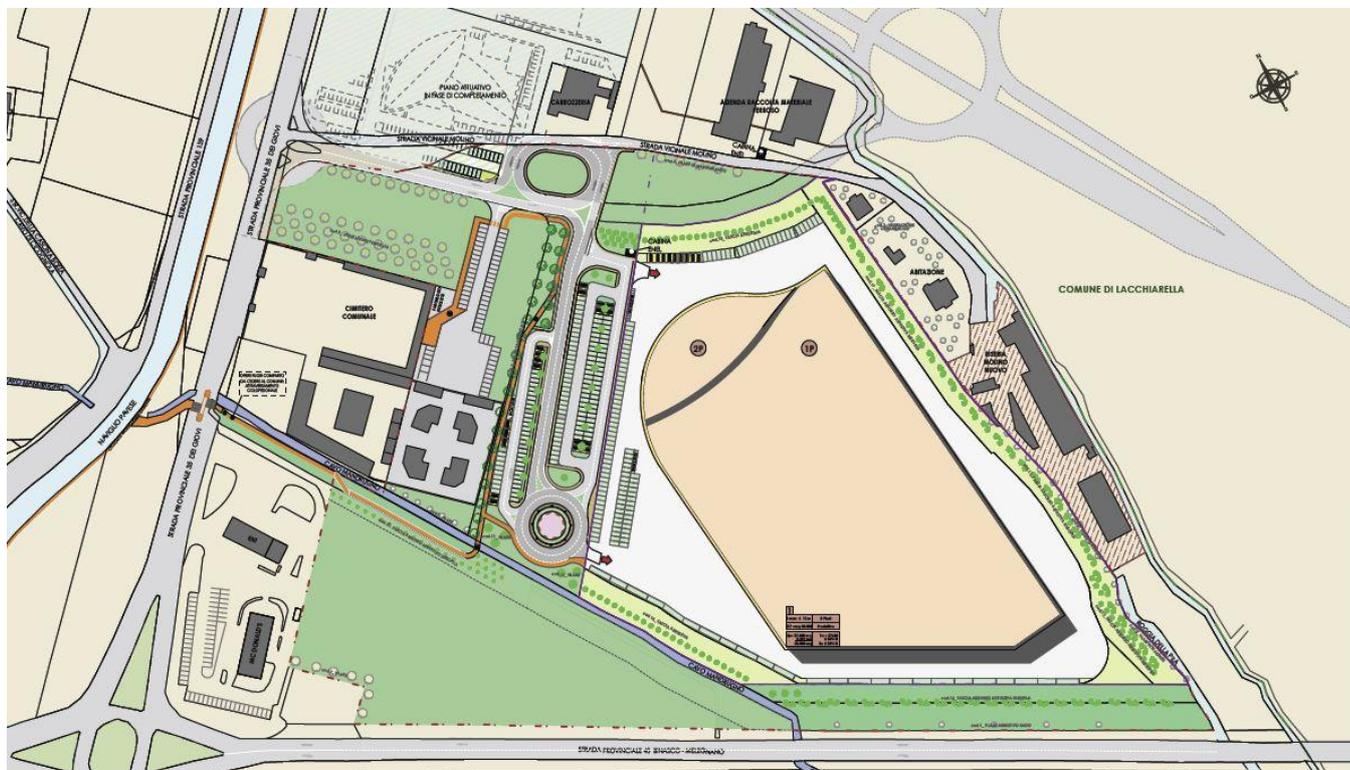
---

<sup>1</sup> Per quanto riguarda gli elaborati relativi alle sezioni stradali tipo e ai particolari, vengono aggiornati all’interno delle tavole del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione.

<sup>2</sup> Per quanto riguarda gli elaborati relativi ai manufatti tipo delle varie reti tecnologiche, vengono aggiornati all’interno delle tavole del progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione.

## 2. ARGOMENTI DELLA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

Le immagini che seguono riportano l'assetto planimetrico complessivo proposto dal vigente Piano Attuativo, Tavola 08 – Planivolumetrico e quello aggiornato proposto dalla presente Variante al Piano Attuativo – Tavola 01 – Planimetria generale.



### LEGENDA:

- |                                  |   |  |  |                 |                  |                                  |                    |
|----------------------------------|---|--|--|-----------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
|                                  | Aree per Servizi Pubblici                                     |  | Perimetro del Piano Attuativo TR5 oggetto della presente proposta  |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Viabilità Pubblica  |  | Area di concentrazione del Piano Attuativo delle costruzioni con destinazione terziario-ricettivo, direzionale, artigianale-commerciale                                    |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Marciapiede   |  | Confine comunale   |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Pista ciclabile   |  | Cavo Mandrugno   |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Verde Pubblico  |  | Reticolo idrico e canali esistenti   |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Parcheggi Pubblici  |  | H max < 15 m 2 Piani   |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Parcheggi privati e spazi di manovra                          |  | <table border="1"> <tr> <td>ALTEZZA MASSIMA</td> <td>N. PIANI MASSIMI</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE LORDA DI FIANCOFIANCO</td> <td>DESTINAZIONE D'USO</td> </tr> </table> | ALTEZZA MASSIMA | N. PIANI MASSIMI | SUPERFICIE LORDA DI FIANCOFIANCO | DESTINAZIONE D'USO |
| ALTEZZA MASSIMA                  | N. PIANI MASSIMI  |  |  |                 |                  |                                  |                    |
| SUPERFICIE LORDA DI FIANCOFIANCO | DESTINAZIONE D'USO  |  |  |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Aree private di pertinenza dei singoli lotti                  |  | allineamento dei fronti  |                 |                  |                                  |                    |
|                                  | Zona a verde - Superficie fondiaria vincolata a verde privato |  | accesso diretto ed esclusivo da via o Piazza Pubblica  |                 |                  |                                  |                    |
|                                  |   |  | sagoma di ingombro dei fabbricati (indicativa)   |                 |                  |                                  |                    |

- Il presente planivolumetrico è indicativo, le dimensioni dei lotti e le sagome degli edifici potranno essere modificate nel rispetto e nei limiti imposti dalle N.T.A., dai regolamenti e dalla legislazione vigente.

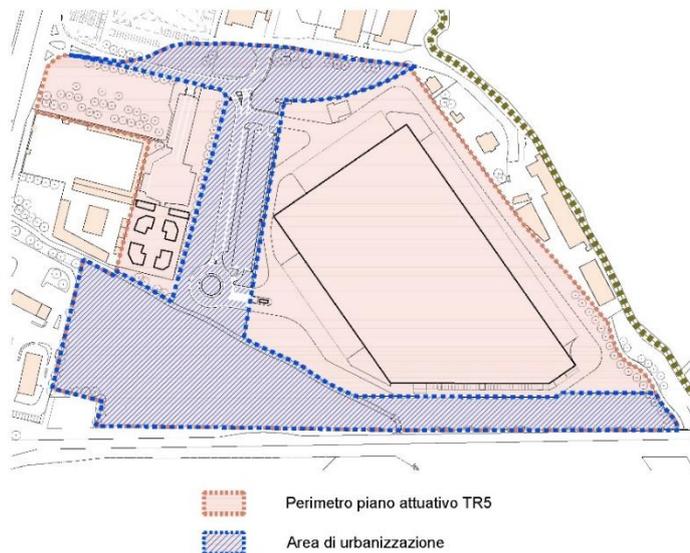
Piano Attuativo vigente TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 08 - Planivolumetrico



**Stato di fatto**



**Progetto**



**Variante Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 01 – Planimetria generale**

La planimetria relativa alle aree comprese all'interno del perimetro della superficie fondiaria riporta i contenuti del progetto inserito all'interno dell'istanza presentata per il rilascio del titolo edilizio, ovvero la SCIA prot. 05865900962 – 130622019 - 1158 del 13 giugno 2019 e la Variante SCIA prot. 05865900962 – 20112019 – 0947 del 23 dicembre 2019.

## 2.1. Interventi relativi alle opere di interesse pubblico

Sulla base di quanto indicato dall'art. 3, comma 8 della convenzione urbanistica relativa al Piano Urbanistico Attuativo TR5 "Molino Nuovo", l'Amministrazione Comunale di Binasco ha effettuato e comunicato al soggetto attuatore, le seguenti scelte:

- monetizzazione degli interventi riguardanti le reti dei sottoservizi acquedotto e gasdotto, al servizio del nuovo insediamento produttivo;
- non si conferma la realizzazione del parcheggio in progetto previsto dal piano attuativo, collocato tra la nuova viabilità e il verde esistente, nelle aree esterne del Cimitero (individuato con la sigla SP1 nelle tavole del vigente Piano Attuativo). Per tali aree si propone la sistemazione a verde urbano, con l'estensione dell'esistente fascia a verde, finalizzata ad incrementare in misura significativa la presenza di elementi arborei ed arbustivi a protezione e mitigazione della struttura cimiteriale;
- non si conferma la realizzazione del percorso ciclo-pedonale previsto dal piano attuativo, nell'intero tratto di collegamento, a partire dalla SP ex-SS35, con prosecuzione lungo il lato sud del cavo Mandrugno, scavalco del cavo e prosecuzione in direzione nord ( via Mulino Nuovo – ingresso Cimitero) e in direzione est (ingresso all'insediamento produttivo). Le aree comprese all'interno del perimetro del piano attuativo vengono riclassificate e riutilizzate anch'esse come verde urbano, integrando, ed aumentando ulteriormente la presenza arborea ed arbustiva a protezione del Cimitero e la fascia a verde urbano lungo il cavo Mandrugno. Tale scelta, come indicato nelle tavole della variante, lascia comunque immutata la possibilità di realizzazione di un percorso ciclopeditonale di interesse sovracomunale, che consentirà il collegamento tra l'alzaia del Naviglio Pavese e via Mulino Nuovo, con possibilità di prosecuzione in direzione nord-/est nel territorio di Lacchiarella;
- a seguito di confronto con l'ente gestore della SP ex-SS35, non si conferma la realizzazione dell'attraversamento pedonale protetto previsto dal vigente Piano Attuativo, in corrispondenza dell'incrocio del percorso ciclo-pedonale proveniente dal centro urbano di Binasco, con la SP ex-SS35.

Durante la fase di concertazione e di ridefinizione delle opere di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale ha optato per l'inserimento dei seguenti ulteriori interventi di urbanizzazione, che interessano aree circostanti a quelle del piano attuativo:

- completamento delle opere di sistemazione delle aree collocate lungo il lato est del recinto cimiteriale, mediante una serie di interventi atti a renderlo fruibile da parte dei cittadini e riguardanti la realizzazione del percorso pedonale di accesso al cimitero, il completamento delle opere di pavimentazione della sede stradale e degli stalli, la posa in opera dei cordoli in cls, il completamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche la formazione dell'impianto di pubblica illuminazione e la realizzazione della rete di fornitura acqua potabile, con allaccio da via Molino Nuovo e prosecuzione in direzione sud, fino all'ingresso del Cimitero lungo il lato sud-est.

Con la presente variante, ed in relazione agli avvenuti approfondimenti progettuali, si provvede ad aggiornare l'assetto progettuale dei seguenti elementi, sempre relativi alle opere di urbanizzazione di aree comprese all'interno del perimetro del piano attuativo:

- nella parte nord, viene eliminato l'anello rotatorio previsto dal vigente piano attuativo, in luogo dell'inserimento di un più semplice innesto a "T" della nuova viabilità di piano su via Mulino Nuovo. Tale intervento non preclude l'eventuale realizzazione della viabilità di interesse sovracomunale, proveniente dal Comune di Lacchiarella, e relativa alle aree in cessione destinate alla viabilità, ed attualmente mantenute a verde urbano;
- ridefinizione della distribuzione dei parcheggi pubblici in progetto, collocati tra la recinzione del nuovo edificio produttivo e la nuova viabilità di piano, con la sequenza dei seguenti elementi, con andamento da nord a sud, percorso pedonale lungo la recinzione, filare alberato, doppia fila di parcheggi con corsia di manovra centrale, filare alberato, banchina stradale e viabilità di piano;
- posizionamento della cabina ENEL, secondo indicazioni e prescrizioni dell'ente gestore del servizio pubblico.

Come dimostrato nei capitoli successivi, l'insieme delle modifiche concordate con l'Amministrazione Comunale, riguarda solamente la ridefinizione della destinazione delle aree pubbliche e delle tipologie di opere di interesse pubblico e non comporta alcuna variazione alla dotazione di aree pubbliche, il cui fabbisogno viene quindi completamente soddisfatto, come verrà in seguito dimostrato.

## 2.2. Interventi di mitigazione e compensazione ambientale

La contestuale fase di elaborazione del progetto definitivo/esecutivo delle opere di mitigazione e di compensazione, ha consentito di meglio approfondire le caratteristiche degli interventi di mitigazione e di compensazione ambientale previsti dal vigente Piano Attuativo, di cui si riporta l'estratto nella pagina successiva.

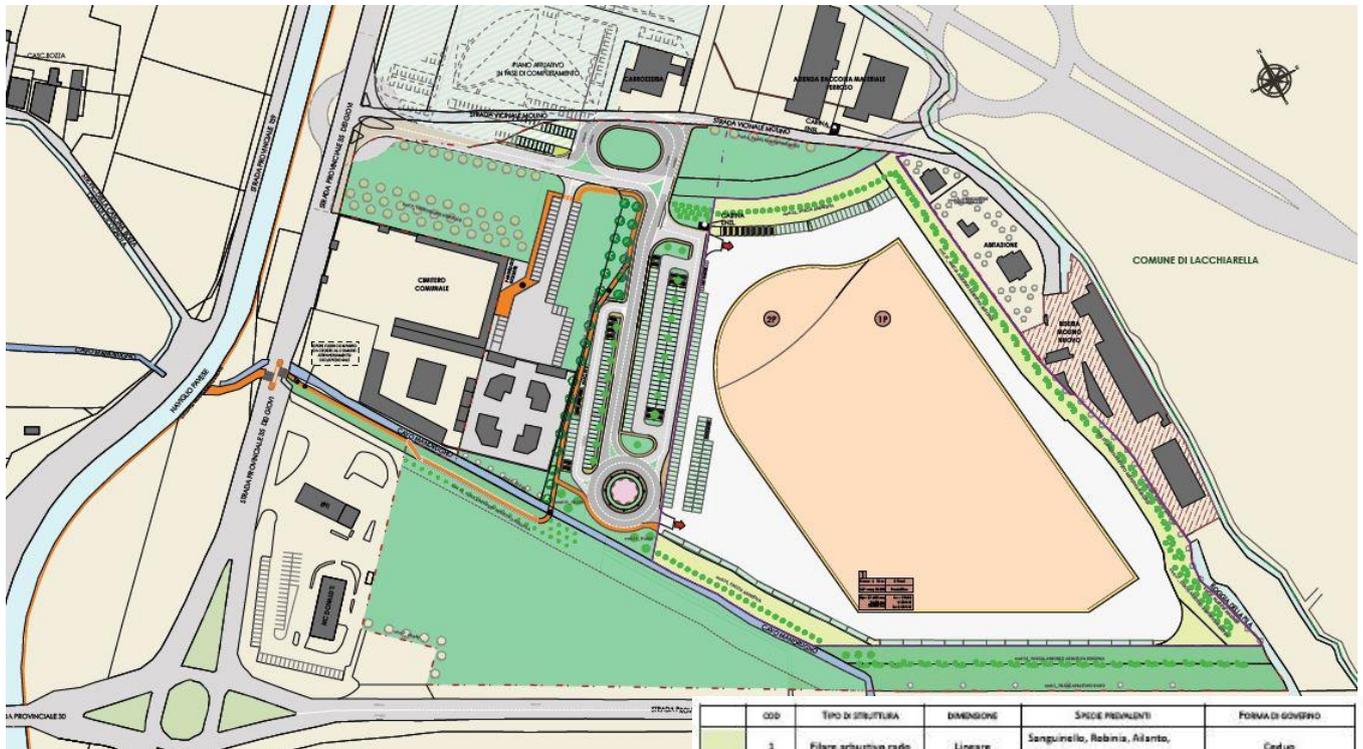
Come meglio illustrato nei capitoli seguenti e rappresentato nella Tavola 05. Planimetria generale e di sistemazione delle aree libere, di cui si propone l'estratto nella pagina successiva, si è provveduto ad una migliore definizione progettuale degli interventi sulle aree verdi pubbliche e private, anche sulla base delle indicazioni di carattere preliminare contenute nel vigente Piano Attuativo che così recitava: *"[...] Il soggetto attuatore con il presente Piano Attuativo ha previsto di realizzare interventi di compensazione ambientale in conformità alle indicazioni fornite dal PGT consistenti nella qualificazione naturalistica del corridoio ecologico baricentrico rispetto al "Cavo Mandrugno" e avente origine dalla "Roggia della Pila" al fine di collegare e unire le due emergenze idriche caratterizzanti il Piano Attuativo. [...] Il progetto prevede che il corridoio ecologico sia idoneamente piantumato con essenze arboree ed arbustive autoctone, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale. Le aree verdi saranno opportunamente piantumate e dotate di impianto di irrigazione a pioggia, secondo le disposizioni da concordarsi con l'Amministrazione Comunale in dettaglio nel progetto esecutivo".*

La Variante di Piano attuativo, confermando le indicazioni del vigente piano, richiamate in precedenza, prendendo atto delle indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale per quanto riguarda la destinazione e l'utilizzo delle aree di interesse pubblico, attribuisce un ruolo ecosistemico anche alle aree a verde privato, interne alla superficie fondiaria, confinanti con le aree pubbliche, integrandole nel più ampio progetto di mitigazione e compensazione delle aree libere che caratterizzano il Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo.

Lungo i lati del perimetro della superficie fondiaria, che confinano direttamente con le aree a verde pubblico, sono state individuate aree con funzione di mitigazione e compensazione, prevedendo la realizzazione dei seguenti interventi:

- Lato nord: sulla base delle presenze arboree esistenti (filare di margine rado), è previsto nelle aree a verde privato, la creazione di un filare arboreo ed arbustivo a mitigazione della presenza del nuovo edificio, che prosegue anche nella parte esterna, in aree a verde pubblico, con la creazione di una macchia arboreo arbustiva e il potenziamento delle presenze arboree esistenti. E' previsto il mantenimento a prato del corridoio infrastrutturale destinato alla viabilità di livello sovracomunale;
- Lato ovest: sulla base delle presenze arboree esistenti (filare ornamentale e vegetazione forestale, nella parte nord), è previsto un significativo potenziamento della presenza di verde urbano compreso tra la viabilità di Piano attuativo e il recinto cimiteriale. E' previsto il completamento del filare arboreo esistente, la creazione di un nuovo filare e una fascia arbustiva fino al limite della sede stradale (nuova viabilità di piano). Completano gli interventi con funzione di mitigazione, la creazione di due filari alberati, con andamento nord/sud lungo la viabilità di piano e i parcheggi pubblici, cui si aggiunge il verde ornamentale previste nelle aree a verde dell'anello centrale della rotatoria, posizionata all'estremo sud della viabilità di piano;
- Lato sud: prevede gli interventi più significativi, finalizzati alla realizzazione del previsto corridoio ecologico di collegamento tra Roggia della Pila e Cavo Mandrugno. Partendo da est, è prevista la realizzazione di una macchia boscata arboreo arbustiva, della larghezza minima di 30 metri, integrata con il bacino artificiale per la raccolta delle acque meteoriche e con la Roggia della Pila. A seguire, è prevista la creazione di una fascia arboreo-arbustiva lungo il Cavo Mandrugno, che coinvolge lungo il

lato nord aree a verde privato (larghezza variabile da 15,0 a 30,0 metri) e lungo il lato sud aree a verde pubblico (larghezza variabile da 15,0 a 20,0 metri). La messa a dimora di alberi e arbusti lungo il cavo Mandrugno rispetterà una distanza minima di 10 metri per ciascuna delle due sponde, misurati a partire dal bordo superiore.



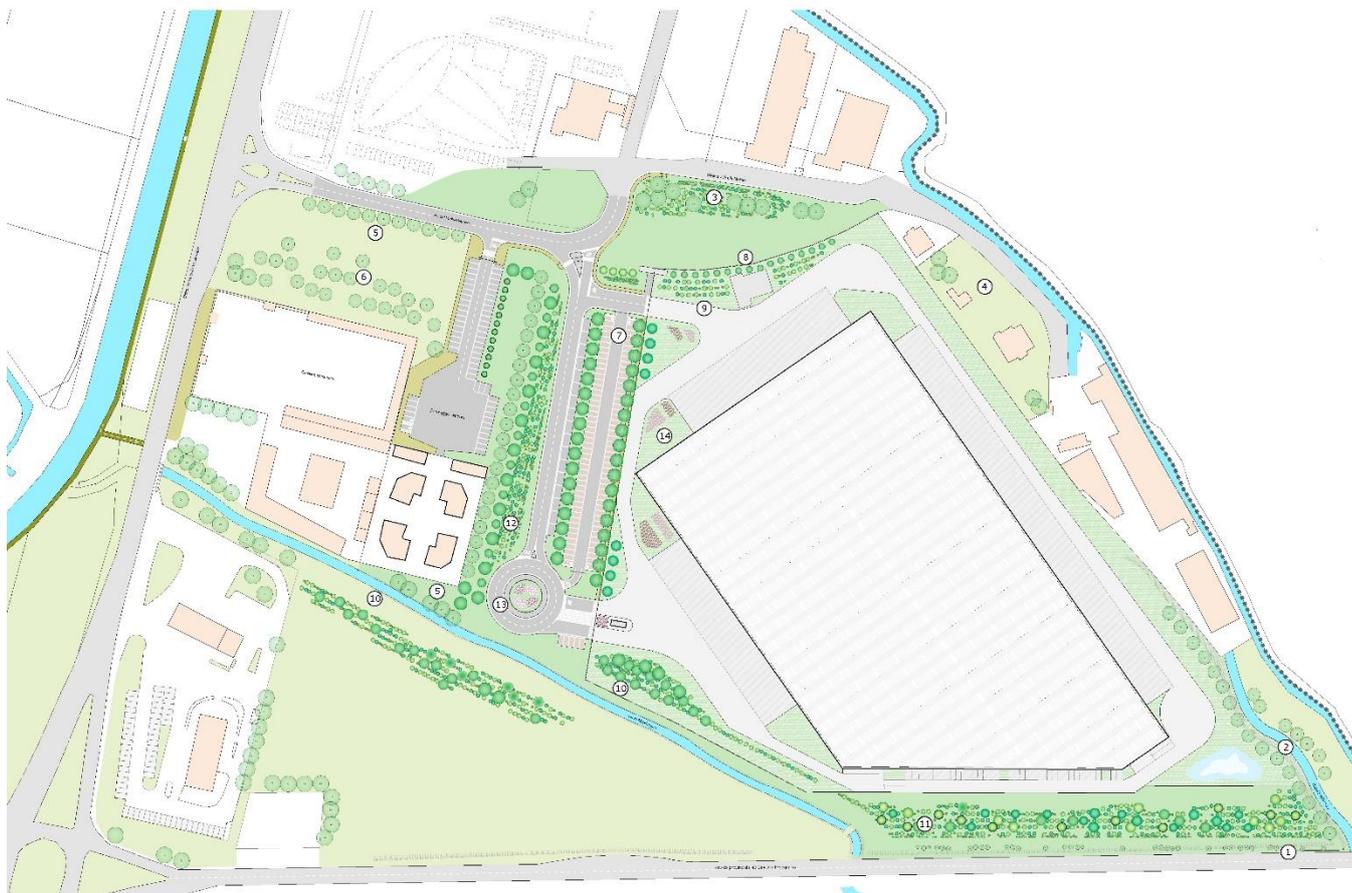
**LEGENDA:**

- Aree per Servizi Pubblici
- Viabilità Pubblica
- Marciapiede
- Pista ciclabile
- Verde Pubblico
- Parcheggi Pubblici
- Parcheggi privati e spazi di manovra
- Aree private di pertinenza dei singoli lotti
- Zona a verde - Superficie fondiaria vincolata a verde privato
- Perimetro del Piano Attuativo TR5 oggetto della presente proposta
- Area di concentrazione del Piano Attuativo delle costruzioni con destinazione terziario-ricettivo, direzionale, artigianale-commerciale
- Confine comunale
- Cavo Mandrugno
- Reticolo idrico e canali esistenti
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3
- H max < 15 m 2 Piani  
SLP = mq 1.640 MSV3

- Il presente planovolumetrico è indicativo, le dimensioni dei lotti e le sagome degli edifici potranno essere modificate nel rispetto e nei limiti imposti dalle N.T.A., dai regolamenti e dalla legislazione vigente.

COD	TIPO DI STRUTTURA	DIMENSIONE	SPECIE PREVALENTI	FORMA DI GOVERNO
1	Filare arbustivo rado	Lineare	Sanguinello, Robinia, Alanto, Olmo.	Ceduo
2	Filari di margine	Poligonale	Robinia, Platano, Sambuco, Sanguinello	Nessuna
3	Vegetazione ornamentale	Poligonale	Conifere e arbusti ornamentali all'occlusi	Gestione ornamentale
4	Filari di margine rado	Lineare	Pioppo clonale, Frazzino, Acero Negundo, Platano, Farnia	Capitazza (pioppo)
5	Filare ornamentale	Lineare	Tiglio	Nessuna
6	Filare	Lineare	Pioppo clonale, Ontano nero, Salice bianco	Nessuna
7	Filare	Lineare	Robinia, Pioppo	Nessuna
8	Filare ornamentale	Lineare	Tiglio	Nessuna
9	Vegetazione forestale	Poligonale	Robinia, Farnia, Platano, Acero campestre, Ciliegio, Sambuco, Biancospino, Sanguinello.	Nessuna
11	Filare	Lineare	Pioppo bianco, Olmo minore	
12	Filare	Lineare	Pioppo bianco, Olmo minore	
13	Fascia arborea arbustiva mesofila	Poligonale	Farnia, Olmo minore, Frassino maggiore, Carpino bianco, Rovere, Acero campestre, Ciliegio, Lantana, Prugnolo, Rosa canina, Biancospino, Corniolo.	
14	Fascia arbustiva	Poligonale	Lantana, Prugnolo, Rosa canina, Biancospino, Corniolo, Pallen di maggio, FucagGINE, Sanguinello.	
15	Fascia arbustiva	Poligonale	Lantana, Prugnolo, Rosa canina, Biancospino, Corniolo, Pallen di maggio, FucagGINE, Sanguinello.	
16	Fascia arborea arbustiva igrofila	Poligonale	Ontano nero, Salice bianco, Betulla, Pioppo bianco, Olmo minore, Biancospino, Pallen di maggio, Sanguinello FucagGINE	
17	Fascia arborea arbustiva mesofila	Poligonale	Farnia, Olmo minore, Frassino maggiore, Carpino bianco, Rovere, Acero campestre, Ciliegio, Lantana, Prugnolo, Rosa canina, Biancospino, Corniolo.	

Piano Attuativo vigente TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 09a - Planimetria generale e di sistemazione delle aree libere



Stato di fatto	Progetto	
		Edifici
		Viabilità
		Spazi e percorsi pedonali
		Parcheggi in asfalto e autobloccanti
		Verde urbano
		Verde privato
		Macchie e fasce arboreo-arbustive
		Alberi
		Aiuole fiorite
		Cavo irriguo
		Bacino idrico

Vegetazione esistente	1	Filare arbustivo rado	Lineare	Sanguinello, Robinia, Ailanto, Olmo
	2	Filari di margine	Poligonale	Robinia, Platano, Sambuco, Sanguinello
	3	Filari di margine rado	Lineare	Pioppo, Frassino, Acero, Negundo, Platano, Farnia
	4	Vegetazione ornamentale	Poligonale	Conifere e arbusti alloctoni
	5	Filare ornamentale	Lineare	Pioppo, Ontano nero, Salice bianco
	6	Vegetazione forestale	Poligonale	Robinia, Farnia, Platano, Acero campestre, Sambuco, Biancospino, Sanguinello
Vegetazione di progetto	7	Filare arboreo lungo parcheggi e viabilità	Lineare	Bagolaro
	8	Filare arboreo lungo il perimetro nord	Lineare	Carpino bianco, Orniello, Ciliegio selvatico
	9	Fascia arbustiva	Poligonale	Biancospino, Sanguinella, Corniolo, Fusaggine, Prugnolo selvatico, Rosa comune, Rosa rugosa, Pallon di maggio, Lantana
	10	Fascia arboreo-arbustiva lungo Cavo Mandrugno	Poligonale	Olmo campestre, Ontano nero, Pioppo bianco e varie tipologie arbustive autoctone igrofile
	11	Macchia boscata e fascia arboreo-arbustiva lungo SP40	Poligonale	Carpino, Farnia, Acero campestre, Olmo campestre, Ciliegio, Ontano nero e tipologie arbustive autoctone
	12	Fascia arbustiva e filare arboreo a protezione del cimitero	Poligonale	Olmo campestre, Pioppo nero e varie specie arbustive autoctone
	13	Verde ornamentale rotatoria	Poligonale	Corniolo e rose in tipologie variegata
	14	Verde ornamentale interno	Poligonale	Rose in tipologie variegata, graminacee e specie arbustive autoctone

**Variante Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 05 – Planimetria generale e di sistemazione delle aree libere**

### 3. COERENZA CON LE PREVISIONI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE

#### 3.1. Coerenze con gli obiettivi del PGT

La presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo conferma appieno il raggiungimento degli obiettivi strategici definiti dal vigente Piano Attuativo e coerenti con quelli del PGT:

- riconferma della cessione di aree al Comune;
- riconferma della cessione di aree al Comune, indicate per la realizzazione di sedi stradali;
- messa a disposizione con cessione gratuita delle aree di competenza per la realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali e individuazione rispetti correlati. Per i parametri generali si rimanda alle verifiche successive;
- realizzazione di fasce a verde di 15 metri per potenziamento corridoi ecologici.

Per quest'ultimo punto, come richiamato nella scheda dell'Ambito TR5 – Molino Nuovo, si precisa che il potenziamento dei corridoi ecologici è previsto lungo il lato sud, in corrispondenza del cavo Mandrugno e lungo il lato ovest, in corrispondenza delle aree prospicienti il Cimitero.

A seguito del confronto attivato con l'ente gestore, Settore Viabilità della Città Metropolitana di Milano, non viene confermato il previsto attraversamento pedonale protetto della SP ex-SS35, così come non viene confermata la realizzazione della connessione ciclopedonale alla ciclovia Milano-Pavia, in aree esterne al perimetro del comparto, rinviando tale argomento all'interno di una visione più ampia di sistema ciclopedonale di livello territoriale.

Si può pertanto concludere, in sintesi, che la proposta di Variante al Piano Attuativo TR5 risulta coerente con il piano vigente, nonché coerente e conforme al PGT, migliorandone per alcuni aspetti le indicazioni in esso contenute.

#### 3.2. Destinazione d'uso

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, si riprende quanto riportato nella "Premessa" della "Relazione generale" al Piano Attuativo, che così descriveva l'attività da insediarsi:

*" [...] ricevimento merci all'ingrosso, controllo, verifica, trasformazione e riconfezionamento diretto dei prodotti tipici (alimentari e non alimentari) in confezioni unitarie o di base, confezioni unitarie o di base, confezioni già idonee per la spedizione".*

La Variante conferma che la destinazione d'uso, indicata nel vigente Piano Urbanistico Attuativo, nei limiti e secondo le indicazioni del PGT, è esclusivamente di carattere "Produttivo" e, in particolare, "Produttivo di servizi".

Secondo le destinazioni funzionali previste dall'art. 6 della normativa del Piano delle Regole, l'attività prevista si inserisce all'interno delle "Attività Economiche", Settore "Produttivo", Categoria "Attività di produzione di servizi (produttivo avanzato)".

Sulla base degli approfondimenti progettuali, ed in relazione ad una maggior definizione dell'attività economica, a seguire si riporta una sintetica descrizione delle attività e delle lavorazioni che si svolgeranno all'interno dell'edificio:

- attività di imballaggio e confezionamento, previa attività preliminare di controllo qualità e caratteristiche dei prodotti in entrata e in uscita, con o senza l'ausilio di processi automatizzati;
- ricevimento, stoccaggio e deposito delle materie in ingresso, eventualmente suddivise per componenti;
- lavorazione e/o trasformazione consistente nel controllo e verifica dei prodotti (anche con lo svolgimento di attività di controllo in laboratorio); a seguire, assemblaggio, ricomposizione e

riconfezionamento, anche di dettaglio, diversificato in relazione alle specifiche richieste del committente;

- riassetto, ed eventuali attività di magazzinaggio temporaneo, con preparazione dei prodotti alla spedizione finale al cliente previa attività di controllo, etichettatura, marcatura, stampigliatura, fatturazione e identificazione strumentale;
- verifica e spedizione delle merci in uscita;
- attività di riparazione e riconfezionamento (previa verifica delle caratteristiche prestazionali dei singoli elementi) di pallets, bancali e contenitori in legno per trasporto merci.

In relazione alle attività sopra descritte, all'unità produttiva di Binasco verranno attribuiti i seguenti Codici ATECO:

- 82.92.20 – Imballaggio e confezionamento di generi non alimentari (Settore dei Servizi di Supporto alle Imprese)
- 33.19.01 – Riparazione di pallets e di contenitori in legno per trasporti (Settore Attività manifatturiere).

Pertanto, l'attribuzione dei nuovi codici ATECO all'unità produttiva di Binasco, annulla, sostituisce, integra ed aggiorna, nelle varie procedure edilizie attivate, ogni altra diversa indicazione in esse contenute.

### 3.3. Verifica dei parametri edilizi ed urbanistici

La tabella che segue riprende analiticamente le indicazioni e le verifiche effettuate in occasione della redazione del vigente Piano Urbanistico Attuativo<sup>3</sup>, riconfermando la conformità e congruità della presente variante, sia al Piano attuativo vigente, sia al PGT vigente.

PGT	Piano Attuativo TR5	Variante Piano Attuativo TR5	Verifica
St = 110.990 mq	St = 110.990 mq	St = 110.990 mq	Soddisfatta
Sl = 39.857 mq	Area di concentrazione = 55.370 mq Sl = 30.000 mq < 39.857 mq	Area di concentrazione = 55.370 mq Sl = 28.441 mq < 30.000 mq	Soddisfatta
Uf = 0,70 mq/mq	Uf = 0,542 mq/mq < Uf max = 0,70 mq/mq	Uf = 0,514 mq/mq < Uf max = 0,70 mq/mq	Soddisfatta
Sc max = 28.469 mq	Sc = 27.600 mq < 28.469 mq = Sc max	Sc = 27.570 < 27.600 mq	Soddisfatta
Rc max = 50%	Rc = 49,8% < 50% = Rc max	Rc = 49,8% < 50% = Rc max	Soddisfatta
<u>Destinazione prevalente:</u> Mixing funzionale • Terziario • Ricettivo • Direzionale • Produttivo • Commerciale	<u>Destinazione prevalente:</u> • Produttivo – 100% - produttivo di servizi <sup>4</sup>	<u>Destinazione prevalente:</u> • Produttivo – 100% - produttivo di servizi	Soddisfatta
<u>Distanze:</u> distanza da confini = dc ≥ 0 ÷ 5,00 m o h ed/2 distanza da strade = ds ≥ m 7,50 o h ed/2 distanza tra edifici = de ≥ m 10,00 o h ed			Soddisfatte
Hmax ≤ 15 m	Hmax ≤ 15 m	Hmax ≤ 15 m	Soddisfatta

<sup>3</sup> In particolare, Capitolo 8 – Verifiche urbanistiche di congruità con il PGT, della Relazione generale.

<sup>4</sup> Come riportato al paragrafo 6.2. della relazione generale.

STmin ≥ 6.000 mq	ST tot = 36.457 mq ≥ STmin	ST tot = 37.124 mq ≥ STmin	Soddisfatta
	ST in cessione = 36.457 mq	ST tot = 37.124 mq	
	STmonet. = 0 mq	STmonet. = 0 mq	
	ST in cessione tot. = 36.457 + 1.632 mq > ST min = 6.000 mq	ST in cessione tot. = 37.124 + 1.632 mq > ST min = 6.000 mq	

Pertanto, la tabella precedente dimostra che la proposta di Piano Attuativo in variante risulta rispettosa e congruente con il Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo vigente e con il PGT vigente, sia sotto l’aspetto dimensionale e di destinazione d’uso, sia sotto l’aspetto degli standard comunali.

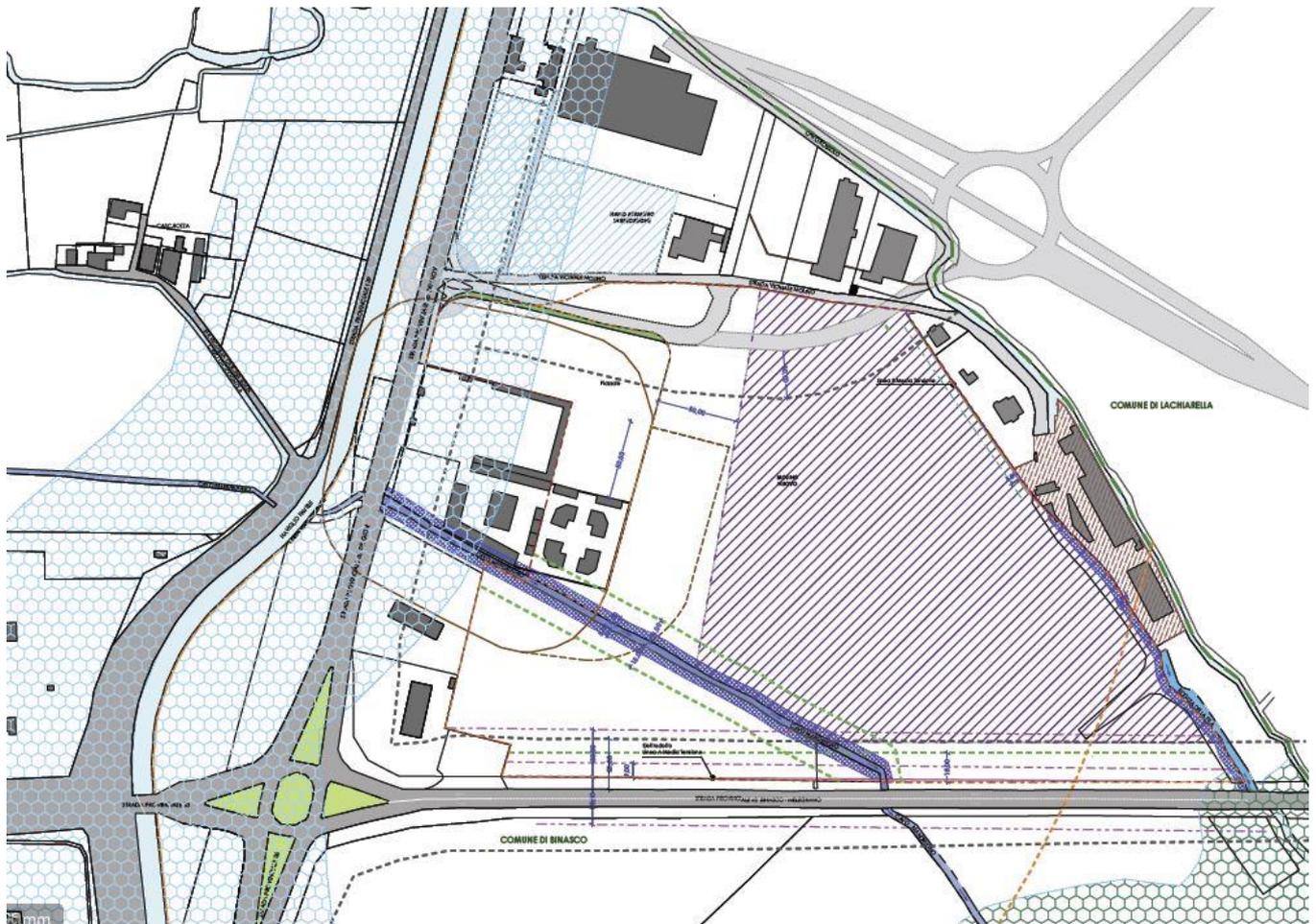
In sintesi, come riportato nella Tavola 02 – Zonizzazione e dimostrazione aree di interesse pubblico, i dati più rilevanti evidenziano la conformità urbanistica della variante di Piano Attuativo, in quanto:

- la superficie territoriale rimane invariata;
- la superficie di concentrazione delle costruzioni rimane invariata, in quanto si riduce in entrambe le versioni del piano attuativo, vigente e variante, rispetto al PGT (-1.568 mq, da 56.938 mq a 55.370 mq);
- l’indice di utilizzazione fondiaria si riduce ulteriormente a 0,514 mq/mq, rispetto a 0,542 mq/mq del Piano Attuativo vigente e a 0,70 mq/mq stabilito dal PGT;
- la Superficie Lorda si riduce ulteriormente a 28.441 mq, rispetto a 30.000 mq del Piano Attuativo vigente (-1.559 mq) e 39.857 mq previsti dal PGT (- 11.416 mq);
- il Rapporto di copertura rimane pressochè invariato ad un valore pari al 49,8%, sia per la presente Variante al Piano Attuativo, sia per il Piano Attuativo vigente, rispetto ad una percentuale massima del 50%, fissata dal vigente PGT;
- la destinazione d’uso unica e prevalente viene confermata nel “produttivo di servizi”, appartenente alla categoria del “produttivo”, come previsto dal Piano Attuativo vigente;
- l’altezza massima dell’edificio realizzato rimane inferiore a 15 metri, stabiliti come altezza massima dal Piano Attuativo vigente e del PGT.

### 3.4. Verifica dei vincoli e dei rispetti del PGT vigente

Riprendendo i contenuti della Tavola 06.4 – Planimetria di sintesi dei vincoli e dei rispetti presenti da PGT, parte integrante del Piano Attuativo vigente e riportata nell’immagine che segue, la proposta di Variante al Piano Attuativo conferma il pieno rispetto dei vincoli indicati dal vigente PGT e relativi a:

- fascia di rispetto cimiteriale (50 metri), lungo il lato ovest;
- fascia di rispetto strade provinciali (30 metri), lungo il lato sud;
- fascia di rispetto viabilità di interesse sovracomunale – nodo di Binasco (30 metri), indicata lungo il lato nord;
- fascia di rispetto linea A di media tensione (30 metri distanza di prima approssimazione PGT; effettiva = 9 metri), lungo il lato sud;
- fascia di rispetto linea B di media tensione (non inserita nelle tavole del PGT e indicata in 5 metri), lungo il lato est;
- fascia di rispetto della roggia/cavo (5 metri) prevista dal RIM, lungo il lato est in corrispondenza del tracciato della roggia delle Pila (tratto a cielo aperto e tratto interrato) e lungo parte del lato sud in corrispondenza del tracciato del cavo Mandrugno;
- fascia verde (15 metri) prevista lungo parte del lato sud, in corrispondenza del tracciato del cavo Mandrugno;
- fascia di tutela del Naviglio Pavese (100 metri), ad ovest del perimetro dell’area di intervento e fascia di rispetto fluviale delle sponde del Ticinello (150 metri), a sud del perimetro dell’area di intervento.

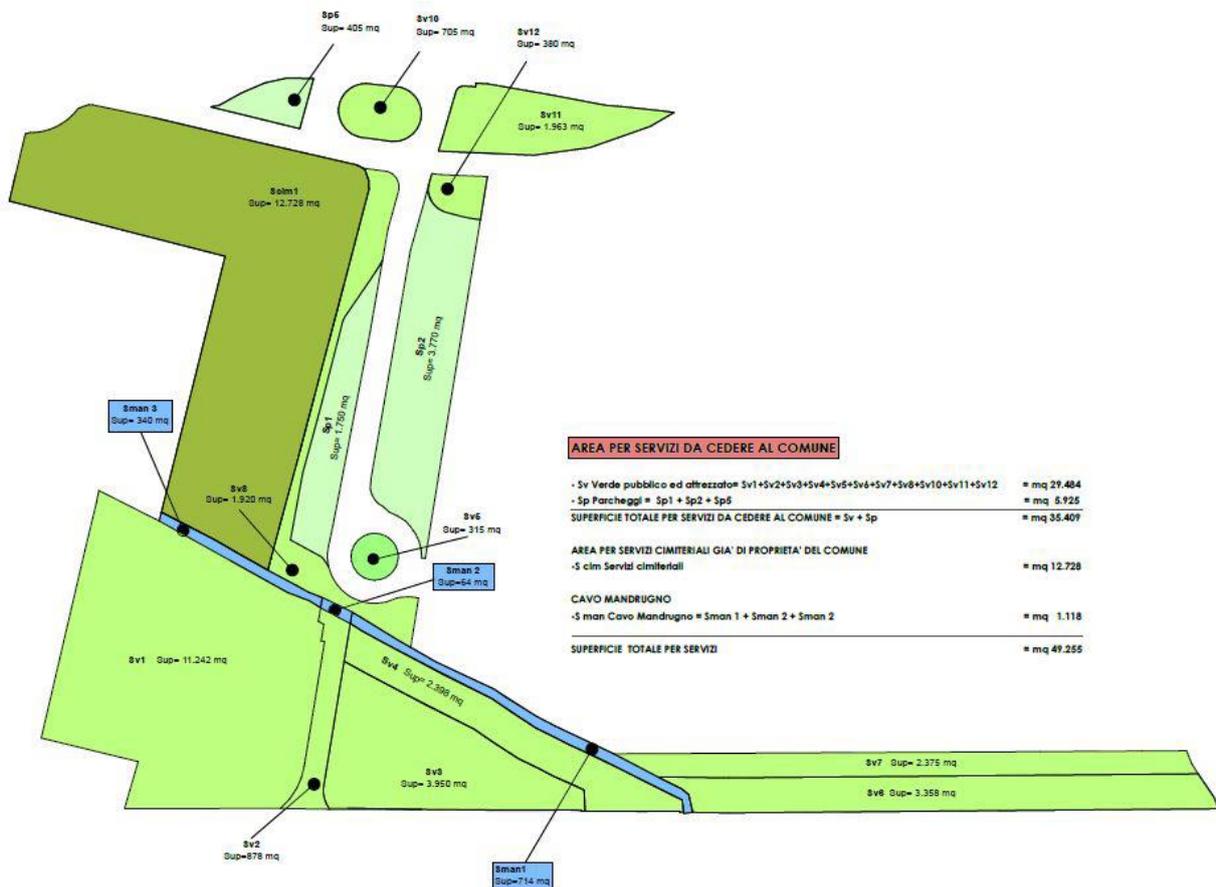
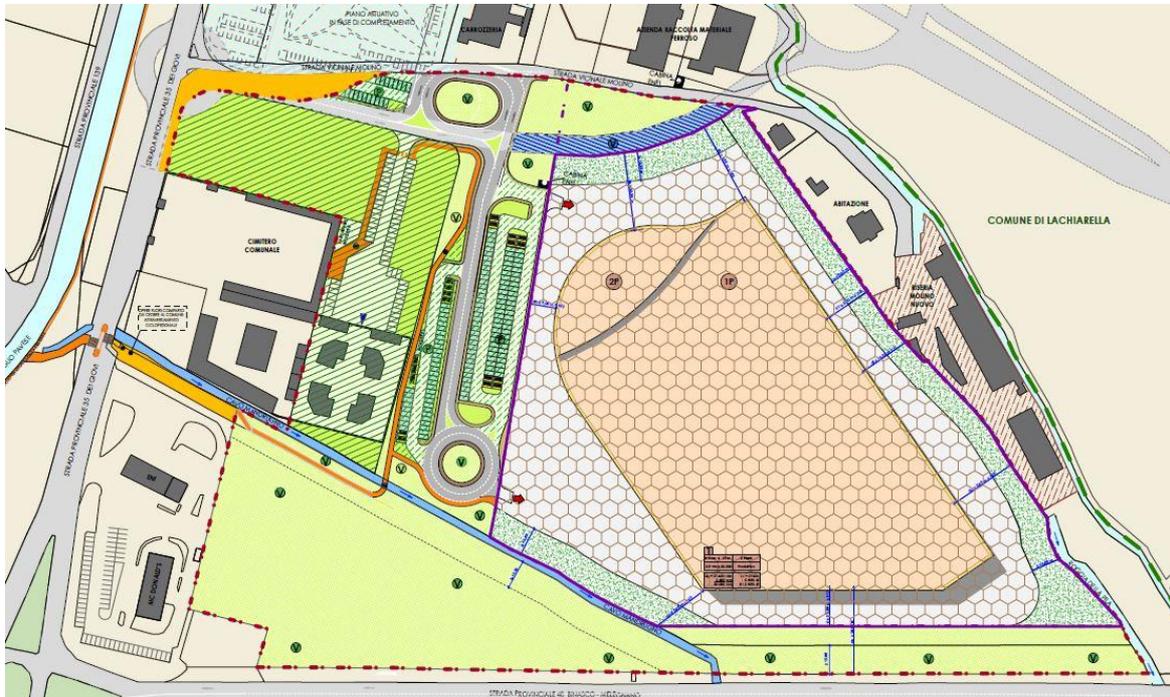


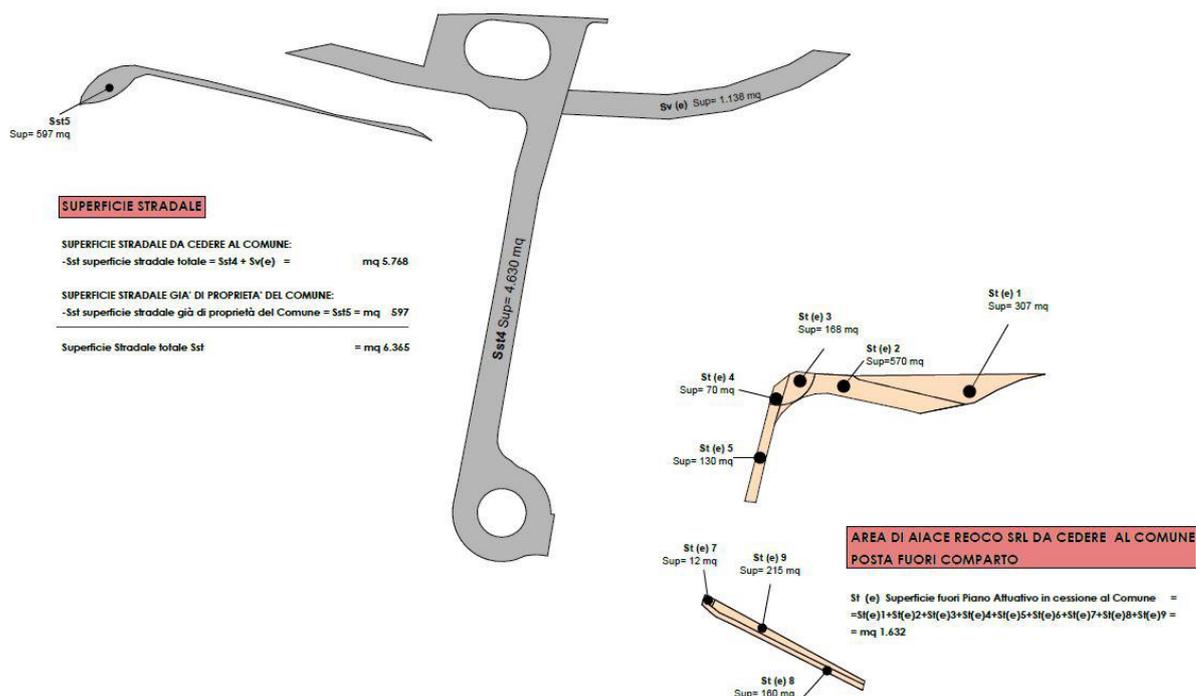
LEGENDA:	
	Area oggetto di intervento "Ambito di trasformazione TR5"
	Area AIACE REOCO S.R.L. all'interno del P.A.
	Elettrodotto Linea Media Tensione (scheda B9)
	Fascia di rispetto dell'elettrodotto linea media tensione (30 m distanza di prima approssimazione PGT; effettiva = 9 m)
	Fascia di rispetto elettrodotto linea media tensione (9 m)
	Elettrodotto Linea B media tensione (scheda B6)
	Fascia di rispetto elettrodotto linea B media tensione (5 m) Non esistente nelle tavole del PGT
	Strade Provinciali
	Strada Comunale esistente interna al P.A.
	Fascia di rispetto strade provinciali (30 m)
	Viabilità di interesse sovracomunale (nodo di Binasco) prevista dal PGT
	Fascia di rispetto cimiteriale vigente (50 m)
	Eventuale fascia di rispetto cimiteriale (50 m) non prevista dal PGT
	Reticolo idrico principale e canali esistenti
	Cavo Mandrugno
	Roggia della Pila posta sul confine EST del P.A.
	Fascia verde (15 m)
	Fascia di rispetto della Roggia/Cavo (5 m) prevista nelle tavole del RIM
	Fascia di tutela Naviglio Pavese (100 m)
	Fascia di rispetto fluviale dalle sponde del Ticinello (150 m)
	Ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di tutela dei 500 m
	Riseria Molino Nuovo - via del Mulino Nuovo (segnalato dal solo PTCP quale insediamento rurale di interesse storico)
	Area di concentrazione delle costruzioni con destinazione terziaria, ricettiva, direzionale, artigianale, commerciale all'interno del P.A.

Piano Attuativo vigente TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 06.4 - Planimetria di sintesi di vincoli e dei rispetti presenti da PGT

#### 4. VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI AREE A STANDARD E SERVIZI

Costituisce base di riferimento per la verifica della dotazione di aree a standard e servizi della variante, la Tavola 14 – Planimetria di azzonamento: individuazione delle superfici fondiari, stradali e servizi del Piano Attuativo vigente, come riportato nell'immagine che segue.





**Piano Attuativo vigente TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 14 – Planimetria di azzonamento: individuazione delle superfici fondiarie, stradali e servizi**

In sintesi, dall'esame della tavola sopracitata e delle tabelle analitiche contenute nella relazione generale del vigente Piano Attuativo<sup>5</sup>, emerge la seguente situazione:

- **Aree per servizi** in cessione da parte di Zust Ambrosetti S.p.A. al Comune di Binasco:
  - Servizi superficie totale –  $S_s = 35.409$  mq, così suddivisi:
    - ✓ Superficie Verde pubblico ed attrezzato –  $S_v = 29.484$  mq
    - ✓ Superficie Parcheggi –  $S_p = 5.925$  mq
  
- **Aree per viabilità** in cessione da parte di Zust Ambrosetti S.p.A. al Comune di Binasco:
  - Superficie Stradale totale –  $S_{st} = 5.768$  mq, così suddivisi:
    - ✓ Viabilità di Piano Attuativo –  $S_{st} = 4.630$  mq
    - ✓ Viabilità di interesse sovracomunale (attualmente a verde) –  $S_v = 1.138$  mq

Al fine di raggiungere la superficie territoriale complessiva del Piano Attuativo, pari a 110.990 mq, si aggiungono le seguenti superfici:

- **Area per servizi cimiteriali**, già di proprietà del Comune di Binasco:  
 $Scim = 12.728$  mq
- **Aree per viabilità**, già di proprietà del Comune di Binasco:  
 $S_{st} = 597$  mq
- **Cavo Mandrugno**:  
Corso d'acqua = 1.118 mq

Infine, gli elaborati del vigente Piano attuativo evidenziano le seguenti ulteriori cessioni fuori dal perimetro di comparto di aree per servizi e viabilità di proprietà di Zust Ambrosetti S.p.A., per un totale di 1.632 mq, di cui 938 mq destinati per viabilità, 307 mq per opere strategiche di livello sovracomunale e 387 mq per opere strategiche richieste.

<sup>5</sup> In particolare, Tabella B – Superficie urbanistiche di progetto e Tabella D – Dati urbanistici.

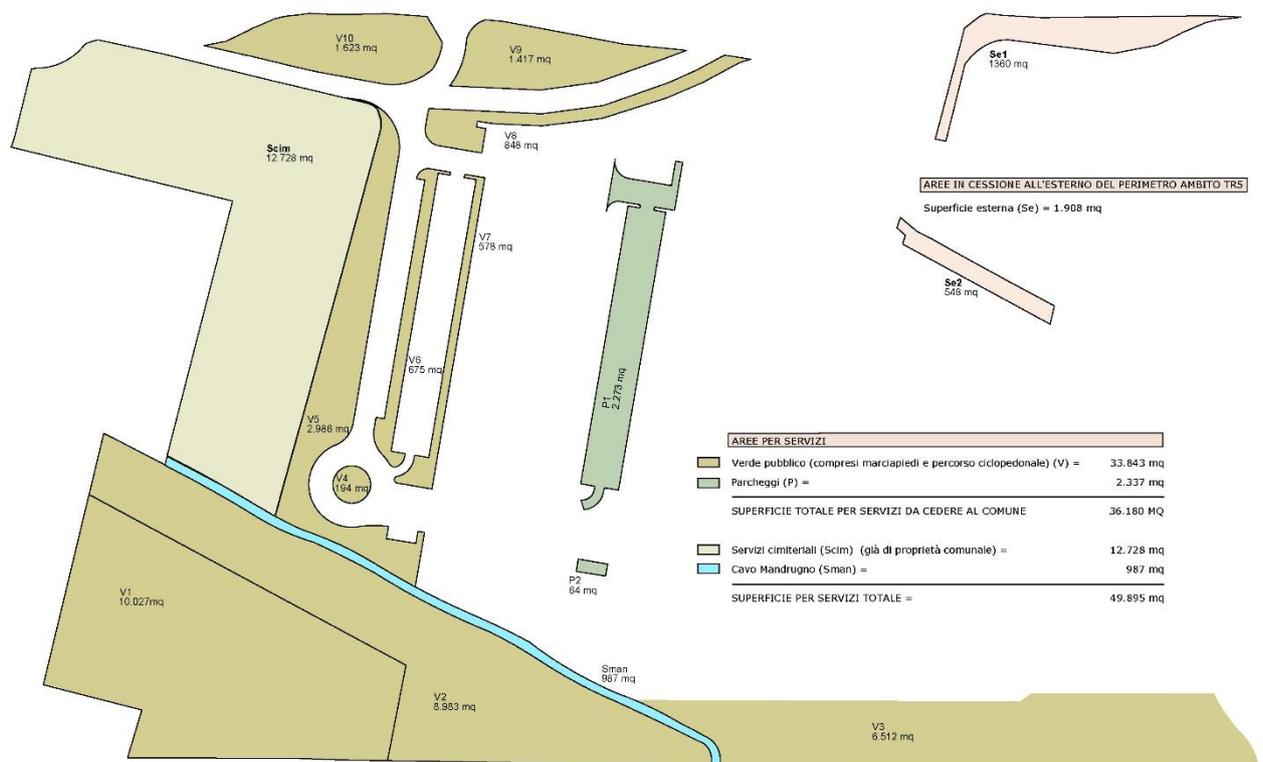
Come illustrato e dimostrato nella *Tavola 02 - Zonizzazione e dimostrazione aree di interesse pubblico in cessione*, di cui si riporta a seguire l'immagine, a seguito della rideterminazione degli interventi relativi alle aree di interesse pubblico, come concordate con l'Amministrazione Comunale, sono state aggiornate la quantità e la qualità delle aree di interesse pubblico destinate a servizi e per la viabilità, secondo le seguenti quantificazioni:

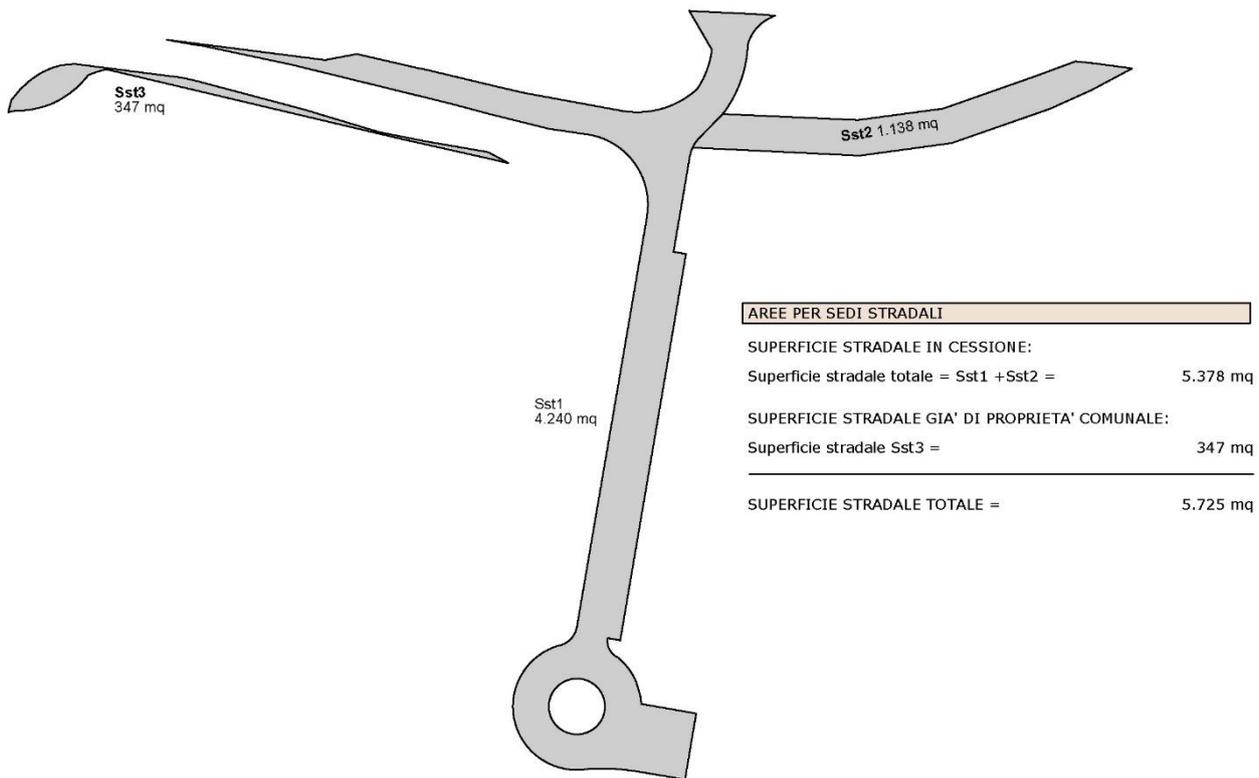
- Aree per servizi in cessione da parte di Zust Ambrosetti S.p.A. al Comune di Binasco:
  - Servizi superficie totale – Ss = 36.180 mq,  
così suddivisi:
    - ✓ Superficie Verde pubblico ed attrezzato – Sv = 33.843 mq
    - ✓ Superficie Parcheggi – Sp = 2.337 mq
  
- Aree per viabilità in cessione da parte di Zust Ambrosetti S.p.A. al Comune di Binasco:
  - Superficie Stradale totale – Sst = 5.378 mq  
così suddivisi:
    - ✓ Viabilità di Piano Attuativo – Sst = 4.240 mq
    - ✓ Viabilità di interesse sovracomunale (attualmente a verde) – Sv = 1.138 mq.

Pertanto, si può evidenziare che la Variante al Piano Attuativo prevede un significativo incremento della quantità di aree a verde pubblico, passate da 29.484 mq a 33.843 mq (+ 4.359, pari al + 14,8%), ed una riduzione delle aree destinate a parcheggi pubblici, da 5.925 mq a 2.337 mq (- 3.588 mq, -60,6%) e per la viabilità di Piano Attuativo, da 4.630 mq a 4.240 mq (- 390 mq, -8,4 %). Occorre evidenziare che la riduzione della superficie destinata a parcheggi pubblici deriva unicamente dalla non realizzazione del parcheggio previsto dal Piano Attuativo ad ovest della nuova viabilità; mentre per quanto riguarda i parcheggi ad est della nuova viabilità, come previsto dal Piano Attuativo, viene confermata la realizzazione di circa 100 parcheggi, di cui 4 per portatori di handicap.

Al fine di raggiungere la superficie territoriale complessiva del Piano Attuativo, pari a 110.990 mq, rimanendo invariata la Superficie fondiaria, pari a 55.370 mq, si aggiungono le seguenti superfici:

- Area per servizi cimiteriali, già di proprietà del Comune di Binasco:  
Scim = 12.728 mq
- Aree per viabilità, già di proprietà del Comune di Binasco:  
Sst = 347 mq
- Cavo Mandrugno:  
Corso d'acqua = 987 mq





**Variante Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 02 – Zonizzazione e dimostrazione aree di interesse pubblico in cessione**

## 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Variante di Piano Attuativo conferma la realizzazione e la cessione al Comune di Binasco delle infrastrutture stradali, di cui una porzione fuori comparto per garantire la continuità di Via Molino Nuovo e la formazione di tutte le reti: per lo smaltimento delle acque meteoriche con la realizzazione di specifiche aree di laminazione ambientale, la rete di pubblica illuminazione, la rete di distribuzione elettrica ENEL, la rete telefonica e delle fibre ottiche, la rete idrica e del gas metano; mentre per quanto riguarda la rete delle acque nere, è prevista la piena autonomia dell'area di intervento, in quanto trattasi di parte di territorio sprovvista di pubblica fognatura.

Le opere di urbanizzazione da realizzare in aree all'interno del perimetro sono descritte preliminarmente negli elaborati grafici di Piano, oltre che nel computo metrico estimativo (Elaborato 08) e nella relazione idraulica (Elaborato A3), per ciò che riguarda il rispetto della normativa regionale in materia di invarianza idraulica e idrologica.

Le reti indicate in via preliminare e riportate schematicamente nella presente Variante di Piano Attuativo, sono già state oggetto di verifica con gli uffici comunali e con gli enti competenti, in particolare con CAP Holding S.p.A. per lo smaltimento delle acque meteoriche, Settore Risorse Idriche e attività estrattive – Città Metropolitana di Milano per l'Autorizzazione Unica Ambientale all'immissione delle acque meteoriche nel sottosuolo prodotte dalle aree private, ENGIE Servizi SpA per la rete de'illuminazione pubblica, Fondazione Collegio della Guastalla per l'immissione delle acque meteoriche nel cavo Mandrugno.

Inoltre, come anticipato in precedenza, il confronto preliminare con il Settore Viabilità – Città Metropolitana di Milano, ha evidenziato l'impossibilità di procedere allo sviluppo della proposta di attraversamento pedonale protetto lungo la SP ex-SS35.

### 5.1. Rete viaria e spazi di sosta

La presente Variante al Piano Attuativo TR5 conferma che la rete viaria sarà realizzata secondo il tracciato e le indicazioni riportate negli allegati elaborati di progetto (*Tavola 06 – Opere di urbanizzazione primaria. Sezioni viabilità e parcheggi*).

La rete stradale di progetto è composta principalmente dall'asse centrale con la correlata rotatoria di ritorno fino a connettersi con la nuova strada del Molino. La connessione è realizzata con l'inserimento di un innesto a "T" al fine di collegare la nuova viabilità di piano con le esistenti e progettate viabilità di livello locale.

Si tratta di una strada a doppio senso di marcia, con un'ampia carreggiata di 8,50 metri, affiancata sul lato destro da uno spazio per la sosta temporanea dei mezzi della larghezza di 3,50 metri.

Il Piano Attuativo prevede inoltre di riqualificare e riordinare il tratto esistente di via Molino, dall'intersezione con la nuova viabilità su citata, fino all'intersezione con la SP ex-SS35.

Come indicato in precedenza, la variante di Piano Attuativo, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, non prevede la realizzazione del previsto percorso ciclopedonale, rinviando tale questione, all'interno di una visione più ampia e complessiva di livello sovracomunale.

Le sezioni stradali di progetto sono di tre tipi:

1. Asta principale che diparte da Via Molino Nuovo: è stata prevista per livelli di servizio superiore al fine, di essere eventualmente già predisposta in caso di realizzazione delle opere stradali sovraordinate. Essa è prevista a doppio senso di marcia, con due corsie da 3,75 mt e banchine laterali da 0,50 mt e quindi con una piattaforma stradale di 8,50 mt.
2. Tratto esistente di via Molino Nuovo, fino all'innesto sulla SP ex-SS35: è prevista la riqualificazione di questo tratto di viabilità esistente per una lunghezza di circa 160 metri, con la conferma di una strada a doppio senso di marcia, con due corsie da 3,50 mt e banchine laterali da 0,50 mt e una piattaforma stradale di 8,00 mt.

3. Rotatoria al termine della nuova viabilità di progetto, con un diametro esterno di 36,00 metri, anello giratorio della larghezza minima di 8,00 mt a doppia corsia e banchine laterali da 0,50 mt.

La Variante di Piano Attuativo conferma l'inserimento delle aree di ingombro della viabilità sovracomunale con la relativa cessione al Comune delle aree di sedime di proprietà del soggetto attuatore, con l'inserimento della fascia di rispetto di 30 metri. Infine, è confermata la cessione delle aree fuori comparto del tratto iniziale di via Molino, in corrispondenza dell'incrocio esistente sulla SP ex-SS35.

La sede carrabile verrà realizzata su massiciata costruita con sottofondo in materiale inerte costituito da un primo strato di materiali naturali sabbio-ghiaiosi, derivanti anche da materiale riciclato, per uno spessore medio di 30 cm, cui segue uno strato in misto naturale ghiaioso di cava di pezzature varie, per uno spessore minimo di 30 cm, livellamento meccanico e rullatura, strato di separazione mediante posa in opera di geogriglia bi-orientata, rasatura in tout-venant, spessore massimo 10 cm, bitumatura di ancoraggio e tappetino di usura in pietrischetto bituminoso, spessore minimo cm 3 compattato, realizzato solo prima della cessione della strada al Comune.

Lungo il lato destro della viabilità di piano, con andamento nord-sud, è prevista la realizzazione delle seguenti opere: a partire da ovest, filare alberato posizionato in aiuola verde della larghezza di 5,0 mt, doppia fila di parcheggi pubblici, con corsia di manovra centrale, per una larghezza complessiva di 16,0 mt, filare alberato posizionato in aiuola verde della larghezza di 2,0 mt e, infine, marciapiede.

Il marciapiede avrà una larghezza minima di 1,50 mt e pavimentazione in autobloccanti colorati, spessore 8 cm, su sottofondo il conglomerato cementizio, avente spessore di 8/10 cm.

La cordonatura dei marciapiedi, unitamente alla cordonatura di delimitazione delle aiuole verdi, verrà eseguita in elementi prefabbricati di cemento vibrato delle dimensioni in sezione di cm 12/25x25, con bordi smussati e sporgenti dalla quota stradale finita di cm 10.

E' parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria, a completamento della viabilità di progetto, ove necessario e previsto, la realizzazione di un muretto di fondazione, in calcestruzzo armato, di dimensioni adeguate, ed in ogni caso di larghezza minima 20 cm, altezza minima 40 ÷ 60 cm e quota non inferiore a quella della pavimentazione finita del marciapiede esterno di riferimento; tale muretto, che non rientra tra le opere di urbanizzazione a scomputo, resterà di proprietà del soggetto attuatore e potrà essere, da questo, sopralzato per la realizzazione delle eventuali recinzioni delimitanti la proprietà privata.

Gli spazi di sosta in sede propria saranno costruiti con pavimentazioni drenanti in masselli autobloccanti e saranno piantumati in ragione di almeno 1 albero ogni 6 posti auto. In corrispondenza degli ingressi da nord e da sud, verranno posizionati due portali di altezza massima pari a 2,20 mt, al fine di garantire un corretto utilizzo degli spazi a parcheggio.

Le alberature da mettere a dimora nei parcheggi saranno di essenze autoctone e comunque saranno realizzate secondo specifico progetto, da concordare con l'Amministrazione Comunale e rispondente alle linee guida definite dal vigente Piano Attuativo<sup>6</sup>.

## 5.2. Reti tecnologiche

La *Tavola 07 – Opere di urbanizzazione primaria. Schema delle reti tecnologiche* della Variante al Piano Attuativo, riprendendo ed aggiornando quanto contenuto nel vigente Piano Attuativo, riporta gli schemi progettuali delle singole reti tecnologiche necessarie a dotare il nuovo insediamento di tutti i servizi previsti. In sede di progetto definitivo/esecutivo, tali schemi verranno precisati e dettagliati, anche in relazione alle indicazioni fornite dagli enti gestori dei diversi servizi e dal Comune di Binasco.

---

<sup>6</sup> In particolare Elaborato 1a.3 – Studio di fattibilità ambientale.

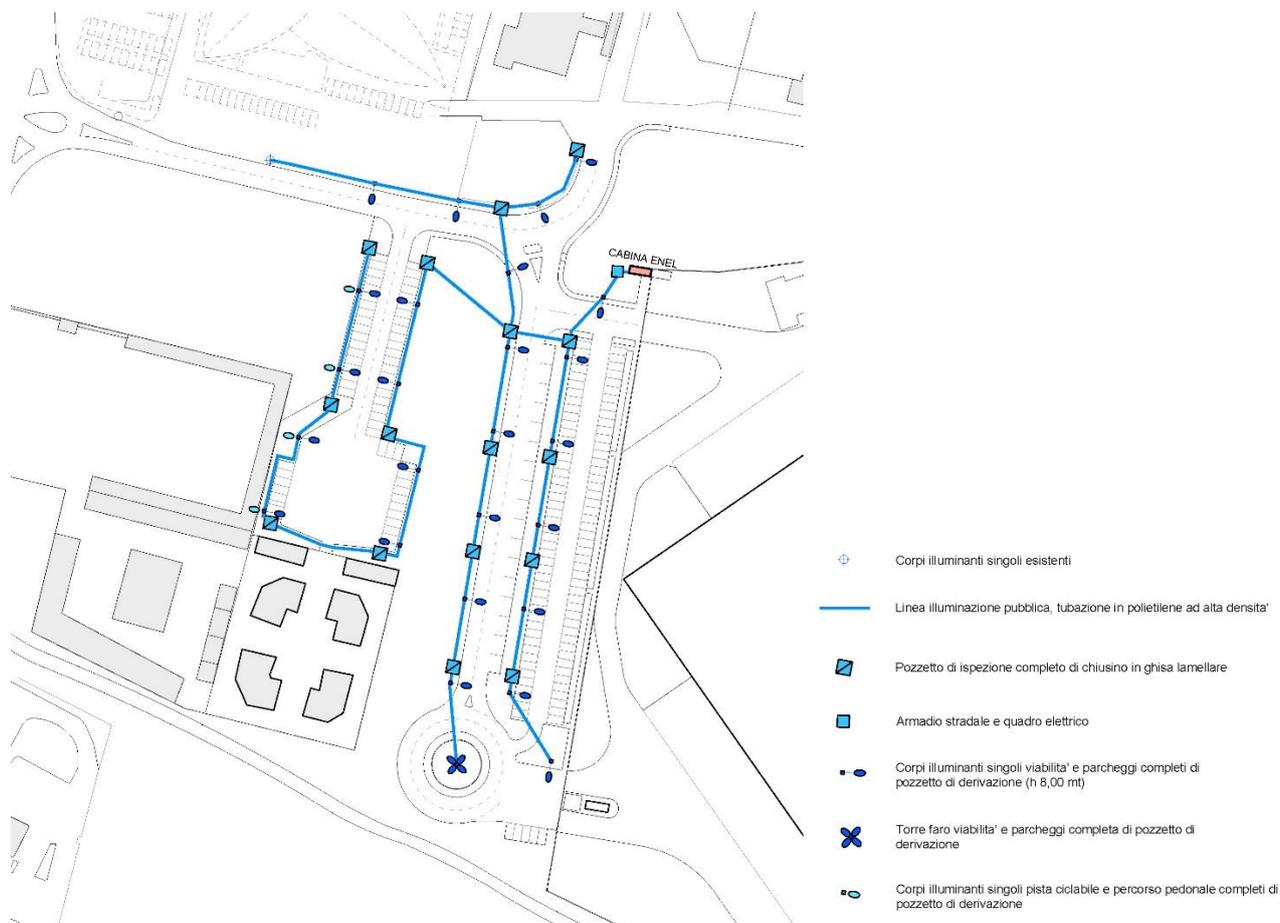
### Rete di distribuzione dell'acquedotto

La rete sotterranea idrica verrà realizzata in conformità con il progetto da concordare con l'ente gestore della rete, secondo le indicazioni del Comune a cui l'ente gestore dovrà attenersi, previa richiesta formale da parte del soggetto attuatore.

### Rete di illuminazione pubblica

La rete per l'illuminazione pubblica, come schematizzata nell'immagine che segue, sarà in classe 2 e sarà installata lungo la viabilità di scorrimento del Piano Attuativo e lungo i parcheggi pubblici. Essa verrà realizzata in conformità allo schema progettuale allegato e seguirà le indicazioni fornite dal Comune e dall'ente gestore (ENGIE Servizi SpA), in particolare sono previste le seguenti lavorazioni:

- cavidotti con tubazioni da 125 mm e pozzetti rompitratta dimensioni minime 50x50 cm;
- utilizzo di tubi corrugati certificati per impianti elettrici;
- cavidotti cassetati e segnalati con apposito nastro;
- pozzetti in calcestruzzo con chiusino carrabile in ghisa;
- conduttori tipo U-FG7 e cavi elettrici tipologia FG16 OR16;
- pali rastremati in acciaio zincato, con altezza fuori terra di circa 8,0 – 9,0 metri e comunque conformi alla normativa vigente specifica in materia di inquinamento luminoso e protetti, nella parte interrata, da guaina termorestringente;
- giunzioni eseguite da nastro autoagglomerante o con muffole;
- lampade a tecnologia led.



Variante Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 07 – Opere di urbanizzazione primaria. Schema delle reti tecnologiche. Rete di illuminazione pubblica

La scelta dei corpi illuminanti sarà effettuata, previa consultazione del Comune e secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ente gestore della rete. Si aggiunge che la rete di illuminazione pubblica garantirà l'osservanza della L.R. n° 31 del 05 ottobre 2015 inerente la limitazione del flusso luminoso e la riduzione dell'inquinamento luminoso.

Infine, la progettazione dell'impianto di illuminazione pubblica farà esplicito riferimento alle specifiche tecniche della Società che gestisce l'impianto comunale, sia in ordine ai sistemi illuminotecnici da adottare, sia per quanto attiene la documentazione da produrre in sede progettuale, ed in sede di collaudo.

#### Rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione

La rete di distribuzione dell'energia elettrica in B.T., come schematizzata nell'immagine che segue, sarà concordata con l'ENEL e sarà costituita da:

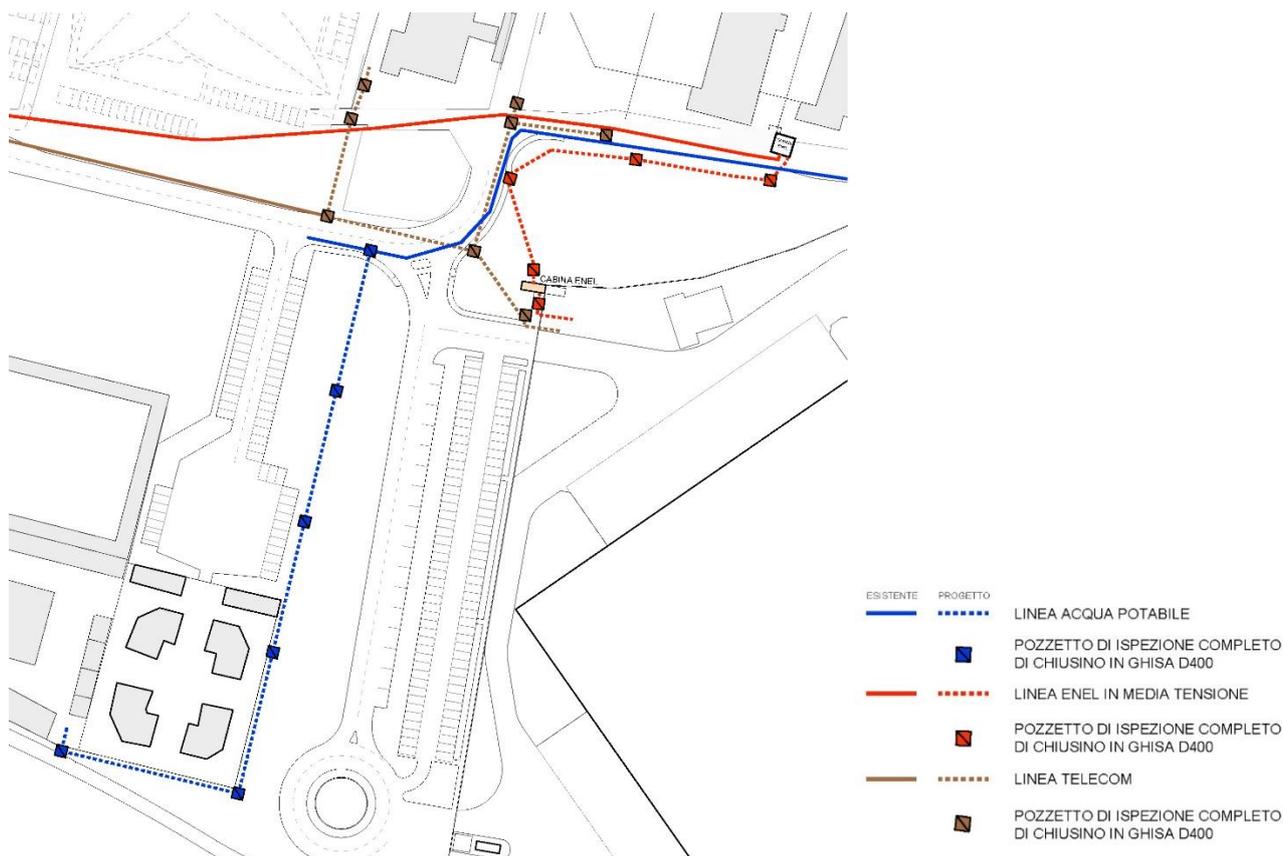
- canalizzazioni in PVC del diametro di 160 mm a profondità di 1,00 m dal piano di sbancamento (2 tubi), compresi scavo, sottofondo in sabbia, spessore 15 cm, rinfianco e ricoprimento in ghiaietto di cava, spessore 10 cm, rinterro e apposito nastro segnalatore;
- pozzetti di derivazione per l'illuminazione pubblica prefabbricati in cls, completi di tubo in pvc di richiamo, telaio e chiusino in ghisa con scritta B.T. – Comune di Binasco;
- una cabina di trasformazione, in accordo con ENEL e realizzata nella parte nord dell'area di intervento, di tipo prefabbricato, con dimensioni conformi alle indicazioni fornite da ENEL.

Al riguardo, il soggetto attuatore si impegna a sostenere gli oneri con gli Enti di cui sopra, in particolare l'ENEL, dovesse richiedere per il servizio dell'ambito di intervento (potenziamento linea, cabina di trasformazione, allacciamenti, ecc.).

#### Rete telefonica e delle fibre ottiche

La rete telefonica, come schematizzata nell'immagine che segue, sarà concordata con TELECOM e sarà costituita da:

- canalizzazioni in PVC del diametro di 125 mm, a profondità di 1,00 m dal piano di sbancamento, compresi scavo, sottofondo in sabbia, spessore 15 cm, rinfianco e ricoprimento in ghiaietto di cava, spessore 10 cm, nel caso di zone carrabili, il rivestimento di protezione delle tubazioni sarà costituito da ricoprimento in cls, rinterro e apposito nastro segnalatore;
- pozzetti di derivazione prefabbricati in cls, completi di tubo in pvc, telaio e chiusino in ghisa con scritta Linea telefonica – Comune di Binasco;
- messa in opera in accordo con il gestore, di eventuali colonnine.



**Variante Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 07 – Opere di urbanizzazione primaria. Schema delle reti tecnologiche. Rete di energia elettrica, Telecom e acqua potabile**

Rete di smaltimento delle acque meteoriche

L’appendice “G” della Deliberazione di Giunta Regionale del 29 marzo 2006, n° 8/2244 “Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, ai sensi dell’art. 44 del D.Lgs. n° 152/99 e dell’art. 15, comma 19 della L.R. 12 dicembre 2003 n° 23”, successivamente modificata dal Regolamento Regionale n° 7 del 23 novembre 2017, che prevede per le aree di ampliamento e di espansione i limiti allo scarico per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche del nuovo comparto prevede di recapitare nel cavo Mandrugno le acque della componente pubblica e nella Roggia della Pila le acque della componente privata. Il tutto nel rispetto del principio di invarianza idraulica, grazie alla previsione di scarichi a bocca tarata e vasche allagabili in caso di eventi intensi. Il progetto definitivo/esecutivo seguirà le indicazioni e prescrizioni che saranno dettate dagli enti proposti, in particolar modo dai due consorzi privati che gestiscono i corsi d’acqua e da CAP Holding, che prenderà in carico la gestione della rete delle acque meteoriche sottostante la viabilità e i parcheggi pubblici.

In data 19 marzo 2021, prot. N° 3054, CAP Holding S.p.A. esprimeva Parere Tecnico Favorevole al progetto esecutivo delle opere di realizzazione rete fognaria delle acque meteoriche del comparto TR5 – Molino Nuovo, con le seguenti prescrizioni:

“[...]

- *trasmissione dell’autorizzazione allo scarico e convenzione allo scarico per esercizio di fognatura h 24 con manutenzione straordinaria e ordinaria perpetua e perenne con canone a carico del comune;*
- *trasmissione della relazione di verifica statica per carichi stradali delle opere della vasca di laminazione;*
- *si richiede che i moduli della vasca di laminazione siano resinati internamente a tutta altezza;*
- *per la stazione di sollevamento, i perdenti e la vasca si prescrive chiusino con chiusura a chiave;*

- *i chiusini devono essere del tipo circolare dotati di cerniera antiribaltamento e se maggiori di 80 cm si utilizzino chiusini modulari ad apertura a spicchi dotati anch'essi di cerniera antiribaltamento.*"

E' in fase di perfezionamento la convezione con Fondazione Collegio della Guastalla che ZUST Ambrosetti S.p.A. stipulerà per lo scarico delle acque meteoriche prodotte dalla sede stradale e dai parcheggi, comprese le aree lungo il lato est del Cimitero, fino al collaudo finale delle opere e all'avvenuta presa in carico delle aree di urbanizzazione da parte del Comune di Binasco.

L'area pubblica prevista nella parte ovest del comparto, che rimane in sponda nord del cavo Mandrugno, scarica in quest'ultimo con un tubo a bocca tarata tipo Hydroslide con valvola modulatrice. Il limite di scarico è pari a 9,89 l/s. A monte di essa è prevista una rete di collettori che drena le aree impermeabili e un'area verde. Essa utilizza come invaso temporaneo vasca di raccolta acque in cemento armato, quando la portata generata dal bacino è superiore a quella massima scaricabile verso il corpo idrico ricettore.

L'area privata recapiterà nella Roggia della Pila attraverso una bocca tarata che garantisca l'invarianza idraulica. Il limite di scarico è stato fissato nella misura massima di 48,2 l/s. Una rete di collettori raccoglie le acque derivanti dall'allaccio al lotto privato. I volumi d'acqua derivanti da eventi meteorici intensi saranno temporaneamente invasati in un bacino di accumulo naturale, prevista nel limite sud-est del lotto di intervento, in prossimità della SP40, ma interna al lotto privato in progetto, con una forma trapezoidale, per un volume utile di circa 4.100 mc.

Per ogni ulteriore approfondimento si rinvia all'aggiornamento dello studio di invarianza idraulica, allegato alla presente proposta di Variante di Piano Attuativo<sup>7</sup>.

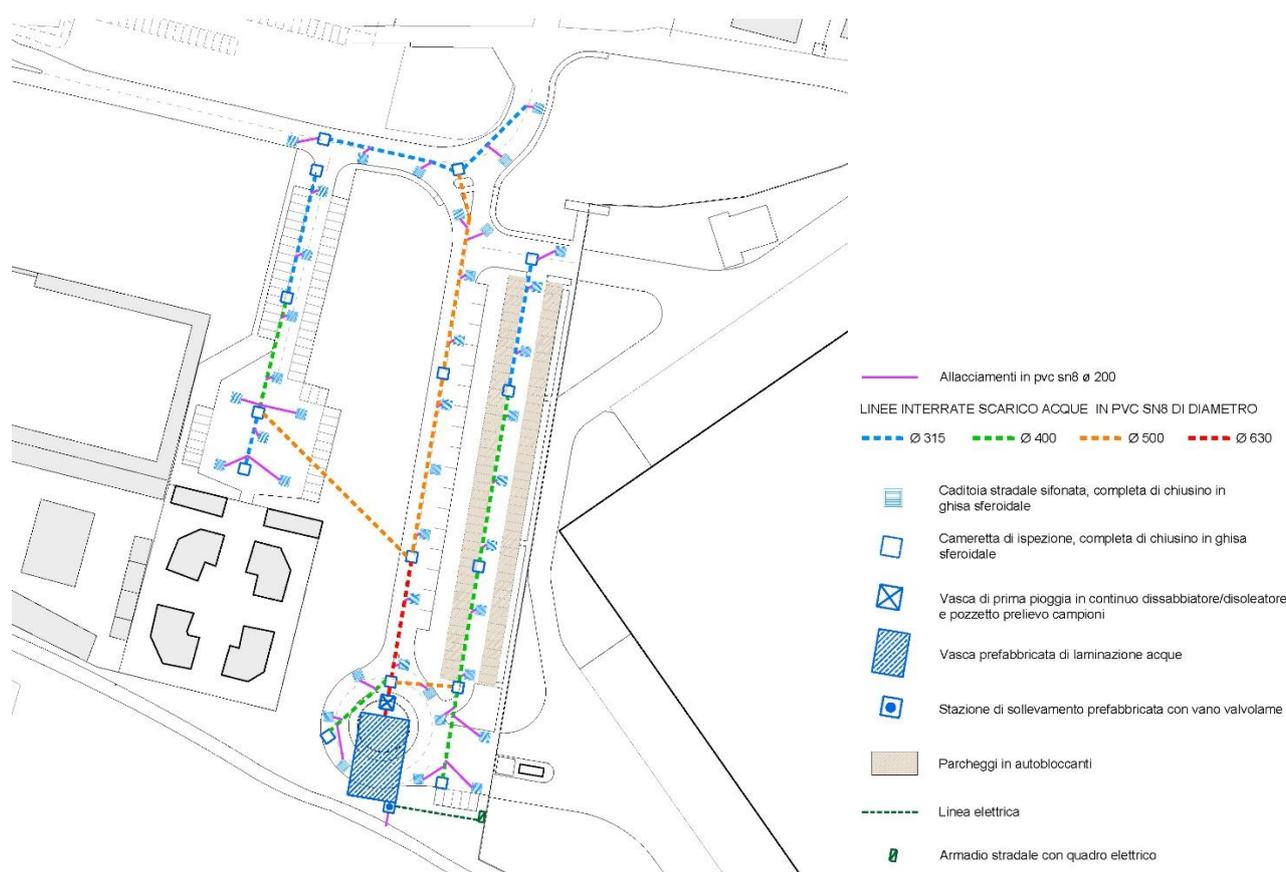
La rete di smaltimento delle acque meteoriche pubbliche, come schematizzata nell'immagine che segue, sarà di massima costituita da:

- condotte interrato costituite da tubazioni circolari in PVC SN8, con diametro variabile, autoportanti con giunto a bicchiere;
- pozzetti di ispezione a diametro variabile interposti ai condotti di fognatura, prefabbricati, eseguiti in getto di conglomerato cementizio con Rck > 250 kg/cmq, con fondale e pareti di spessore opportuno, compreso l'arrotondamento degli spigoli interni, gli attacchi stagni alle tubazioni, la piastra carrabile in conglomerato cementizio predisposta per l'alloggiamento del telaio, nonché ogni altro onere;
- chiusini tondi in ghisa carrabile di tipo sferoidale con scritta Acque Bianche – Comune di Binasco;
- caditoie stradali costituite da pozzetti prefabbricati in c.a. vibrato, completi di sifoni e chiusini in ghisa carrabile a fori, collegate alla rete principale con tubazioni in PVC diametro variabile.

Le reti di smaltimento delle acque meteoriche saranno posizionate sui lati della carreggiata, limitando il numero degli attraversamenti. E' prevista una pendenza minima delle tubazioni, ed un ricoprimento minimo delle tubazioni di 70 cm circa, in corrispondenza delle aree carrabili.

---

<sup>7</sup> Elaborato C. Progetto di invarianza idraulica e idrologica ai sensi R.R. 7/2017 e R.R. 8/2019.



**Variante Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo - Estratto Tavola 07 – Opere di urbanizzazione primaria. Schema delle reti tecnologiche. Rete di smaltimento acque meteoriche**

### Rete di smaltimento acque nere

All'interno dell'area privata è prevista la realizzazione di un collettore principale funzionante a gravità che collegherà le utenze all'impianto di trattamento, con successiva dispersione nel sottosuolo

L'areale non rientra nelle previsioni di agglomerato urbano, ed è quindi da considerarsi come insediamento isolato, con carichi organici inferiori a 50 Abitanti Equivalenti (A.E.), pertanto le acque derivanti dagli usi civili saranno smaltite attraverso l'installazione di una fossa Imhoff e la successiva dispersione nei primi strati del sottosuolo.

All'interno dell'area privata è prevista la realizzazione di un collettore principale funzionante a gravità, che collegherà le future utenze all'impianto di trattamento e dispersione, ubicati in due diverse posizioni, una nella parte nord-ovest ed una nella parte sud.

Le acque reflue dell'area in progetto sono quelle di origine civile provenienti dall'utenza che si insedierà. Si tratta pertanto di reflui di tipo domestico (o ad essi assimilabili). Non sono previste acque reflue di diversa origine generate dall'attività che si insedierà.

Il progetto esecutivo seguirà le indicazioni e le prescrizioni che saranno dettate dagli enti preposti e dal gestore, ovvero verrà richiesta apposita autorizzazione alla Città Metropolitana di Milano – Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), per lo scarico in strato superficiale del sottosuolo (sub-irrigazione) dei reflui generati dai servizi igienici dell'insediamento ed assimilabili ai reflui domestici (sole acque nere).

La rete sarà indicativamente costituita da:

- condotte interrate costituite da tubazioni in PVC con diametro variabile, per fognature, posate su letto in cls;
- pozzetti di ispezione interposti ai condotti di fognatura, prefabbricati o gettati in opera equivalenti, eseguiti in getto di conglomerato cementizio con Rck > 250 daN/cm<sup>2</sup>, con fondale e pareti di spessore

non inferiore a 20 cm, compreso l'arrotondamento degli spigoli interni, gli attacchi alle tubazioni, la piastra carrabile in conglomerato cementizio predisposta per l'alloggiamento del telaio e, se gettato in opera, le casseforme, il ferro d'armatura, nonché ogni altro onere per dare l'opera finita;

- chiusini a tenuta stagna, in ghisa carrabile di tipo sferoidale.

### 5.3. Sistemazione aree lato est Cimitero

In accordo con il Comune di Binasco, la Variante al Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo, prevede la realizzazione di interventi di interesse pubblico finalizzate a completare la sistemazione delle aree collocate ad est del cimitero.

Nella parte est del recinto cimiteriale, è attualmente esistente un'area destinata a parcheggi al servizio della struttura pubblica, non completata nelle opere e, di conseguenza, non fruibile da parte dei cittadini. Sulla base di indicazioni dell'Amministrazione Comunale, ed in relazione a quanto oggi esistente, è prevista la realizzazione di una serie di interventi finalizzati a rendere pienamente utilizzabile e fruibile da parte dei cittadini le aree destinate a parcheggio e gli spazi circostanti, mediante l'esecuzione dei seguenti interventi:

- Pavimentazione della sede stradale mediante interventi di pulizia del fondo stradale, livellamento e correzione delle livellette, posa in opera di strato in conglomerato bituminoso – tout venant, dello spessore minimo di 10 cm e soprastante tappetino di usura, spessore finito 3 cm;
- formazione di marciapiede della larghezza minima di 1,75 mt, lungo il lato ovest della viabilità di accesso mediante preparazione del fondo, livellamento e correzione delle livellette, formazione di sottofondo in misto-ghiaioso di idonea granulometria, sottofondo in calcestruzzo con interposta rete elettrosaldata, spessore minimo 10 cm e pavimentazione in masselli in calcestruzzo autobloccanti, spessore 8,0 cm;
- sistemazione, con eventuale sostituzione, dei cordoli perimetrali dell'area parcheggio e del percorso pedonale, con posa in opera di scivoli ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche;
- completamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche, mediante estensione della rete, verifica del funzionamento delle caditoie esistenti e loro messa in quota (a filo pavimentazione finita in conglomerato bituminoso – tappetino di usura), collegamento alla rete di progetto, prevista in corrispondenza della nuova viabilità di piano;
- formazione di rete illuminazione pubblica mediante posa in opera di cavidotti con tubazioni corrugate in PVC da 125 mm, pozzetti rompitratta da 50x50 cm, plinto in cls, pali rastremati in acciaio zincato di altezza pari a 7,00 – 8,00 mt, apparecchi a LED per l'illuminazione di strada, parcheggi e percorso pedonale;
- posa in opera di tubazione di acqua potabile di collegamento tra la rete esistente in via Molino Nuovo e l'ingresso lato sud-est del Cimitero;
- posa di dispositivo manuale per la chiusura del parcheggio nelle ore serali.

## 6. QUADRO ECONOMICO

La presente Variante al Piano Attuativo conferma quanto indicato dal vigente Piano Attuativo<sup>8</sup>, aggiornando ed implementando il nuovo quadro economico sulla base delle modifiche della quantità e qualità delle opere di interesse pubblico.

### 6.1. Somme dovute all'Amministrazione Comunale

Attualmente il Comune di Binasco applica i seguenti importi unitari relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, così suddivisi per la destinazione funzionale prevista dal Piano Attuativo:

---

<sup>8</sup> In particolare, si tratta del Capitolo 10 – Quadro sinottico inerente oneri e contributi e Capitolo 11 – Quadro di sintesi finale, della Relazione generale del vigente Piano Attuativo.

	Urbanizzazioni Primarie	Urbanizzazioni Secondarie	Smaltimento rifiuti
Industria/Artigianato	23,88 €/mq	19,99 €/mq	7,87 €/mq

In relazione alla capacità edificatoria massima prevista dal piano, pari a 30.000 mq, corrispondente a quella prevista dal vigente Piano Urbanistico Attuativo, ed alla destinazione prevista, l'importo complessivo degli oneri di urbanizzazioni ad oggi quantificato risulta il seguente:

Destinazione funzionale	SLP in progetto (mq)	Oneri di urbanizzazione		Smaltimento rifiuti (€)
		Primaria (€)	Secondaria (€)	
Industria/Artigianato	30.000	716.400 €	599.700 €	236.100 €
<b>Totale oneri di urbanizzazione</b>	<b>30.000</b>	<b>716.400 €</b>	<b>599.700 €</b>	<b>236.100 €</b>

Per quanto riguarda il contributo al costo di costruzione e l'assolvimento degli interventi di compensazione ambientale e riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 5, comma 10 della L.R. n° 31/2014 e delle correlate D.G.C. n° 31/2015 e della D.G.C. n° 41/2015, si rimanda a quanto indicato nel vigente Piano Attuativo, ovvero l'importo è pari a zero per ciò che riguarda contributo del costo di costruzione trattandosi di attività produttiva, ed è soddisfatta la verifica per ciò che riguarda la realizzazione diretta da parte del soggetto attuatore degli interventi di compensazione ambientale e riqualificazione urbana.

## 6.2. Costi relativi alle opere di interesse pubblico

I costi di intervento assommano a 1.229.901,49 euro, come specificato nella tabella che segue. L'Elaborato 08 riporta il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria, di mitigazione e compensazione, per le diverse tipologie di lavorazione evidenziate nella tabella che segue. Si precisa che tali importi in relazione alla predisposizione del progetto definitivo/esecutivo e all'interlocazione con gli enti gestori dei servizi potranno subire modifiche nella definizione quantitativa e qualitativa degli interventi in progetto, con conseguente adeguamento del computo metrico.

Descrizione delle opere	Costo opere	Costo complessivo
Movimenti di terra e demolizioni	75.272,83	
Pavimentazione varie (stradali, parcheggi, marciapiedi, compresi interventi di riqualificazione viabilità esistente)	410.203,76	
Impianto di illuminazione pubblica	57.843,17	
Impianti ENEL e Telecom	50.000,05	
Segnaletica verticale/orizzontale e arredo urbano	18.823,96	
Rete acque bianche	199.679,47	
Opere sistemazione aree verdi attrezzate e di compensazione	198.604,69	
Sistemazione aree lato est Cimitero	219.473,17	
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE</b>		

Come previsto dall'art. 3, comma 8, l'Amministrazione Comunale ha optato per la monetizzazione, in luogo della loro realizzazione, delle seguenti opere di urbanizzazione: reti dei sottoservizi di acquedotto e gasdotto, parcheggio lungo il lato ovest della viabilità e tratto iniziale della ciclopeditonale.

A fronte di questo mancato impegno, il soggetto attuatore, con impegnativa unilaterale irrevocabile, allegata alla presente proposta di Variante al vigente Piano Urbanistico Attuativo (Elaborato D – Impegnativa unilaterale d'obbligo), si obbliga a versare 300.000,00 euro, secondo le seguenti modalità:

- 100.000,00 entro 15 giorni dall'adozione della Variante al Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo;
- 100.000,00 entro 15 giorni dall'approvazione della Variante al Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo;
- 100.000,00 entro 45 giorni dall'approvazione della Variante al Piano Attuativo TR5 – Molino Nuovo.

### 6.3. Quadro economico finale

La tabella che segue riassume le diverse tipologie di opere di interesse pubblico, la cui realizzazione è prevista a carico del soggetto attuatore, con indicata la quantificazione complessiva dei costi di intervento, comprensiva di oneri per la sicurezza.

OPERE DI INTERESSE PUBBLICO		
Importo opere di urbanizzazione primaria e di mitigazione/compensazione - Ambito TR5	1.010.428,32 €	
Importo opere di sistemazione aree ad est del Cimitero	219.473,17 €	
<b>Importo delle opere</b>		<b>1.229.901,49 €</b>
Oneri per la sicurezza (max 5% importo delle opere)	61.495,07 €	
<b>Importo oneri per la sicurezza</b>		<b>61.495,07 €</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO</b>		<b>1.291.396,56 €</b>

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere di compensazione, compresi gli oneri per la sicurezza, pari a 1.291.396,56 euro, unitamente alla somma di 300.000,00 euro di monetizzazione, è superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione dovuti: pertanto, come previsto dall'art. 7 della convenzione urbanistica, trattandosi di importo superiore a quello derivante dall'applicazione delle aliquote vigenti, nulla è dovuto a conguaglio all'Amministrazione Comunale.