



VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

Linee di indirizzo e obiettivi

Agosto 2024

01. Presentazione del Sindaco e degli Assessori.

Perchè procedere con la Variante Generale del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il Comune di Binasco è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) cosiddetto di “prima generazione”, divenuto efficace nell'anno 2014 e supportato da un impianto documentale e normativo che necessita di adeguato aggiornamento in grado di disciplinare le potenzialità di sviluppo del territorio.

La disciplina urbanistica, proprio a partire dall'anno 2014, ha subito una significativa evoluzione e si rende pertanto necessario procedere con una variante generale del PGT vigente in funzione del nuovo e complesso quadro normativo sopraggiunto.

Regione Lombardia, con l'approvazione della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31, del Piano Territoriale Regionale e della recente Legge Regionale 18/2019, si è posta come ambizioso obiettivo politico la riduzione del consumo del suolo, considerato una preziosa risorsa non rinnovabile, definendo ulteriormente una serie di misure di semplificazione e incentivazione per favorire la rigenerazione urbana del territorio e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Città Metropolitana ha approvato il Piano Territoriale Metropolitano, che rappresenta il nuovo riferimento di pianificazione sovraordinata al quale la pianificazione locale dovrà necessariamente riferirsi.

La tutela delle risorse non rinnovabili e la riduzione del consumo di suolo, la rigenerazione urbana e la valorizzazione degli insediamenti consolidati rappresentano quindi i temi cardine con i quali sarà necessario confrontarsi nella redazione dello strumento urbanistico, adeguando i contenuti progettuali e le strategie territoriali del PGT.

La fase di redazione della variante costituirà anche l'occasione per approfondire alcuni contenuti documentali in modo tale da renderli maggiormente esaustivi e chiari, con la finalità di evitare possibili dubbi interpretativi.

Oltre alla riconfigurazione strutturale del PGT vigente, da attuarsi attraverso un nuovo impianto documentale e normativo, rappresenta un ulteriore obiettivo prioritario garantire la semplificazione e l'incentivazione all'attuazione delle previsioni.

Nei paragrafi successivi vengono sintetizzati i contenuti e gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende concretizzare nell'ambito della redazione di questo complesso strumento



COMUNE di BINASCO

Città Metropolitana di Milano

tecnico che sarà supportata ed affiancata dalla partecipazione diffusa di cittadini, operatori e portatori di interesse del nostro territorio.

Costruzione partecipata della Variante del PGT

Il governo del territorio si caratterizza anche mediante azioni che prevedono pubblicità e trasparenza delle attività che concorrono alla formazione degli strumenti urbanistici e alla partecipazione diffusa dei cittadini e loro associazioni.

Si intende pertanto favorire la partecipazione garantendo ed eventualmente ampliando le misure minime previste dalla normativa.

Verrà particolarmente curata la pubblicità relativa ai momenti più significativi del percorso di redazione del PGT, mediante affissione di manifesti e l'utilizzo di strumenti informatici (sito web istituzionale, pagine social e canali whatsapp, eventuale possibilità di garantire la partecipazione da remoto agli incontri e alle assemblee).

02. Un nuovo PGT: semplificazione, incentivazione e attuazione.

Un piano di facile lettura e attuazione.

La variante generale definirà un nuovo impianto documentale e normativo del PGT, agile per struttura ed esauriente per contenuti e disposizioni normative.

Tutti gli elaborati cartografici verranno restituiti su una nuova base topografica, appositamente redatta partendo dal database regionale, integrato con le edificazioni recenti e con la corretta definizione dei confini comunali, elaborato che rappresenterà dunque la nuova cartografia comunale di riferimento.

A partire dalla costruzione del nuovo quadro conoscitivo, che avrà come riferimento il Piano Territoriale Regionale integrato a seguito dell'emanazione della LR 31/2014 e il Piano Territoriale Metropolitano, l'obiettivo primario del piano comunale sarà la restituzione della lettura del territorio nella sua complessità, locale e sovralocale, aggiornata rispetto alle precedenti dinamiche economico territoriali che hanno influenzato l'assetto del territorio comunale e dei comuni contermini.

Anche il quadro programmatico sarà oggetto di un radicale rinnovamento, attraverso la revisione complessiva degli elaborati progettuali dei tre atti costitutivi del PGT, ossia il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, con l'obiettivo di fornire un quadro previsionale e normativo di più facile applicazione, lettura ed eventuale aggiornamento, in grado di garantire una gestione più agevole da parte del Settore Tecnico, ufficio comunale competente.



Dal punto di vista normativo, come anticipato in premessa, sarà determinate il recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate, entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente:

- adeguamento della legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica;
- recepimento degli indirizzi e prescrizioni prevalenti relativi al sistema paesistico ambientale e di difesa del suolo del PTM;
- l'adozione delle definizioni tecniche uniformi (DTU);
- l'aggiornamento dei piani di settore;
- la redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale

03. Trasformazioni e rigenerazione.

Attuazione delle previsioni di piano.

Il nuovo PGT dovrà ridefinire le strategie del territorio comunale, sia per migliorarne la competitività e l'attrattività a livello sovracomunale, sia per programmarne lo sviluppo con interventi attuabili e coerenti alle esigenze locali.

Si procederà alla definizione di scenari strategici in relazione alle disposizioni regionali sopraggiunte dopo l'approvazione del PGT vigente, in particolare quelle in tema di riduzione di consumo di suolo che limitano la previsione di nuove trasformazioni su aree non urbanizzate (agricole) allo stato attuale.

Il Documento di Piano avrà il compito di strutturare, tramite macro obiettivi strategici, una nuova visione del territorio coerente con PTR, PMT e PASM (Parco agricolo Sud Milano).

Le previsioni saranno impostate a partire dalla Carta del "Consumo di suolo comunale", con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo in misura superiore alle soglie minime definite dai criteri del PTR e del PMT, da raggiungere entro il 2025.

Le attuali aree di trasformazione previste dal PGT vigente, saranno oggetto di un'attenta analisi per capire le ragioni che hanno impedito la loro attuazione e che, a seconda dei casi, potrebbe comportare la ridefinizione dei parametri degli ambiti di trasformazione ovvero alla loro rimodulazione, attraverso la riduzione o la riconferma (totale o parziale) delle aree di intervento.

Verranno inoltre definiti i criteri guida per la pianificazione attuativa, oltre alla quantificazione del carico urbanistico.

Le aree di trasformazione potranno essere oggetto di revisione morfologica e funzionale al fine di renderle coerenti con il nuovo impianto normativo.

Il PdR - Piano delle Regole ridefinirà le modalità attraverso le quali gli insediamenti esistenti potranno essere modificati e riqualificati, classificando il tessuto urbano consolidato per "ambiti"



COMUNE di BINASCO

Città Metropolitana di Milano

uniformi e superando la stretta zonizzazione derivante dagli strumenti urbanistici di precedente generazione.

Verrà posta particolare attenzione, inoltre, sulla ridefinizione delle norme di attuazione, rendendole di più facile lettura e coerenti con le più recenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia.

Saranno recepite le misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana, finalizzate a promuovere interventi di recupero nel tessuto urbano consolidato, oltre a definire misure speciali applicabili all'interno di zone caratterizzate dalla presenza di aree e edifici sottoutilizzati o abbandonati.

Verrà infine posta attenzione alle attività produttive e alle attività commerciali, che rappresentano un tassello importante per la realtà locale e sovracomunale, cercando di dare risposta alle esigenze emerse in questi anni di attuazione del PGT.

04. Valorizzazione e fruizione della “Città Pubblica”.

Mantenimento e potenziamento dei servizi.

Anche il PdS - Piano dei Servizi sarà oggetto di una complessiva revisione volta ad un migliore inquadramento della “Città Pubblica”.

Sarà innanzitutto ricostruito il quadro completo e aggiornato attraverso una serie di analisi su tutte le aree e gli edifici che ospitano attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale.

Il nuovo PGT definirà innanzitutto azioni per la valorizzazione della “Città pubblica”, tenendo conto che la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico esistente è già soddisfacente, sia in termini quantitativi che in termini qualitativi.

In seconda analisi, saranno indicate le linee guida e di programmazione per gli interventi futuri.

Le previsioni del Piano dei Servizi andranno inoltre dimensionate in relazione agli scenari previsionali del Documento di Piano, con l'obiettivo di rendere coerente il quadro programmatico del PGT nella sua complessità e verranno verificate periodicamente in relazione agli indirizzi del Documento Unico Programmatico e alla programmazione triennale comunale.

Considerato l'oggettivo grado di attrattività del comune di Binasco per i cittadini di altri comuni in termini di fruizione dei servizi, verrà mantenuta una visione territoriale più dilatata, che volga lo sguardo al di fuori del contesto prettamente comunale, sia valorizzando le infrastrutture della “mobilità lenta” già esistenti, come quelle di collegamento ai territori agricoli del Parco, sia potenziandole.



COMUNE di BINASCO

Città Metropolitana di Milano

Il principale elemento attrattore del territorio, storicamente riconosciuto come tale, è rappresentato dalla presenza dell'area dell'autostazione del trasporto pubblico su gomma (area ex Sgea).

L'area è recentemente stata acquisita al patrimonio comunale, consentendo di fatto la possibilità di procedere alla definizione di interventi complessivi di riqualificazione, con beneficio del servizio di autotrasporto, nonché alla creazione di nuovi spazi pubblici, coperti e scoperti.

Il ruolo attrattore di Binasco è ulteriormente potenziato dalla particolare collocazione a quasi medesima distanza da Milano e Pavia e dalla presenza del casello autostradale Milano Genova, già oggetto di particolare attenzione da parte degli Enti sovraordinati per la particolare criticità in termini di carico veicolare e snodo viabilistico.

Tali fattori hanno consentito il mantenimento di esercizi commerciali e attività di servizio di carattere eterogeneo, concentrate soprattutto lungo gli assi viabilistici del tessuto edificato di più remota formazione, gravitanti attorno all'area centrale occupata dal Castello Visconteo.

La struttura monumentale ospita gli spazi di rappresentanza dell'Amministrazione Comunale, gli uffici comunali e la Biblioteca Civica.

L'area pedonale antistante il Castello, il giardino, nonché l'adiacente Sagrato della Chiesa Parrocchiale costituiscono di fatto, nel loro insieme, il punto principale di riferimento e ritrovo della collettività.

La prossima acquisizione della porzione di Castello attualmente di proprietà demaniale, fornirà, mediante intervento di riqualificazione, l'occasione per ripensare la distribuzione complessiva delle funzioni pubbliche, in affiancamento al recupero dell'edificio denominato "Hangar", collocato all'interno dell'area dell'autostazione e anch'esso recentemente acquisito al patrimonio comunale.

Per quanto attiene invece al verde pubblico, si intende dare particolare attenzione alle iniziative di forestazione urbana, salvaguardandone la realizzazione.

Si ritiene poi opportuno segnalare, nell'ambito della visione "sovracomunale" dei servizi del territorio, che l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno aderire all'iniziativa promossa dal comune Capofila di Zibido San Giacomo denominata SOM, che consentirà, con gli altri comuni aderenti, di sviluppare un progetto comune di potenziamento dei servizi e riqualificazione del territorio mediante attività di ricerca e catalizzazione di finanziamenti pubblici.



05. Valorizzazione del territorio agricolo.

Il territorio naturale come risorsa

Attraverso il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi potranno essere definite misure volte a preservare, valorizzandolo, il paesaggio agricolo, declinando alla scala comunale gli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

Andranno valorizzati i percorsi di accesso al Parco e i percorsi di connessione interna, armonizzando maggiormente i punti di contatto con l'edificato.

All'interno di uno schema di REC - Rete Ecologica Comunale, troveranno spazio interventi per il consolidamento delle fasce alberate e delle aree tampone lungo i margini urbani (tessuto urbano consolidato e rete stradale) e la creazione di una rete articolata di percorsi ciclopedonali, in grado di interconnettere il paesaggio naturale con quello urbano, oltre che con i comuni contermini e il resto del territorio del PASM.

06. Gli obiettivi

Una volta definite le linee guida sopra illustrate, l'Amministrazione ha pertanto definito alcuni obiettivi che intende raggiungere attraverso la redazione del nuovo strumento urbanistico, rappresentato appunto dalla Variante generale al PGT.

Gli obiettivi sono stati definiti anche sulla scorta delle considerazioni e conclusioni contenute nel Rapporto preliminare ambientale – Documento di Scoping, funzionale alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e redatto dal Centro Studi PIM, nell'ambito dell'accordo di collaborazione tecnico scientifica approvato con deliberazione GC 110 del 10.12.2021.

Il Documento di scoping, redatto alla data di ottobre 2022 e del quale si è preso atto con deliberazione GC 70 del 12.06.2024, riporta una serie di obiettivi che si ritiene di aggiornare con il presente documento.

Di seguito, vengono pertanto riportate la tabella riepilogativa contenuta nel documento sopra citato e la tabella aggiornata.



COMUNE di BINASCO

Città Metropolitana di Milano

Rapporto preliminare ambientale – Documento di Scoping – Ottobre 2022 - PIM

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
TERRITORIO E SISTEMA URBANO	<ul style="list-style-type: none">• Tutelare e valorizzazione delle aree agricole;• Risparmio della risorsa suolo;• Contenimento dei processi di costruzione su suolo libero e impulso verso la riqualificazione dei contesti degradati o sottoutilizzati;• Bonifica di eventuali aree contaminate con particolare riferimento all'area ex Socimi;
SISTEMA DEI SERVIZI	<ul style="list-style-type: none">• Previsione di uno spazio pubblico anche di carattere polivalente nell'hangar del ex SGEA, da realizzare all'interno del progetto di recupero della stessa;• Previsione di una nuova scuola per l'infanzia nell'area di Cascina Santa Maria;• Valorizzazione e riutilizzo dell'edificio della ex scuola elementare, ad uso pubblico/privato, uffici e associazioni;• Realizzazione di orti urbani• Riqualificazione del Castello Visconteo ed il recupero funzionale della porzione demaniale.
VIABILITÀ E LA MOBILITÀ	<ul style="list-style-type: none">• Ripensamento della viabilità prevista per il nuovo casello dell'autostrada A7;• Riqualificazione della nuova stazione delle autocorriere, all'interno dell'area ex SGEA;• Realizzazione di un parcheggio al servizio del centro storico;• Nuovo collegamento viabilistico tra via Roma e via Marconi;• Messa a punto di un sistema ciclopedonale per alleggerire il traffico all'interno del sistema urbano;• Recupero dell'Alzaia destra orografica del Naviglio per pista ciclopedonale;• Previsione di un sistema ciclopedonale che colleghi il centro abitato con le aree agricole del PASM.



COMUNE di BINASCO

Città Metropolitana di Milano

Rapporto preliminare ambientale – Documento di Scoping – Ottobre 2022 – PIM
Aggiornamento agosto 2024 Settore Tecnico Manutentivo

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI
TERRITORIO E SISTEMA URBANO	<ul style="list-style-type: none">• Tutelare e valorizzazione delle aree agricole;• Risparmio della risorsa suolo;• Contenimento dei processi di costruzione su suolo libero e impulso verso la riqualificazione dei contesti degradati o sottoutilizzati mediante individuazione delle aree di rigenerazione urbana• Bonifica di eventuali aree contaminate con particolare riferimento all'area ex Socimi;
SISTEMA DEI SERVIZI	<ul style="list-style-type: none">• Previsione di uno spazio pubblico anche di carattere polivalente nell'hangar del ex SGEA, da realizzare all'interno del progetto di recupero della stessa;• Previsione di una nuova scuola per l'infanzia nell'area di Cascina Santa Maria• Riqualificazione della Scuola dell'infanzia esistente in via Martiri D'Ungheria• Valorizzazione e riutilizzo dell'edificio della ex scuola elementare, ad uso pubblico/privato, uffici e associazioni;• Realizzazione di orti urbani;• Riqualificazione del Castello Visconteo ed il recupero funzionale della porzione demaniale.• Verde pubblico – salvaguardia di iniziative di forestazione urbana
VIABILITÀ E LA MOBILITÀ	<ul style="list-style-type: none">• Ripensamento della viabilità prevista per il nuovo casello dell'autostrada A7;• Riqualificazione della nuova stazione delle autocorriere, all'interno dell'area ex SGEA;• Potenziamento dei parcheggi di servizio al centro storico;• Nuovo collegamento viabilistico tra via Roma e via Marconi (già realizzato)• Messa a punto di un sistema ciclopedonale per alleggerire il traffico all'interno del sistema urbano anche rispetto ai comuni contermini• Recupero dell'Alzaia destra orografica del Naviglio per pista ciclopedonale;• Previsione di un sistema ciclopedonale che colleghi il centro abitato con le aree agricole del PASM.