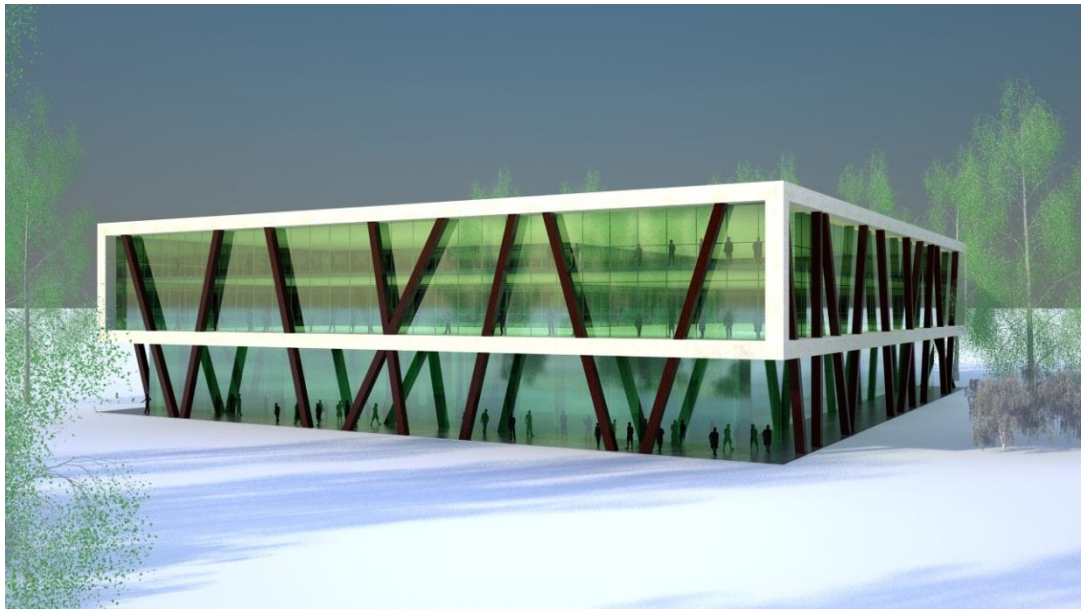
COMUNE DI BINASCO
Provincia di Milano

CorporatePark



PROGETTO

arch. Stefano Menotti Colucci
Via Ariberto 8 20123 Milano

Il progetto prevede l'insediamento nell'area di circa 20.000 mq. di un complesso a destinazione terziaria, di ampio respiro orientato a svolgere un servizio nell'ambito dell'ampliamento territoriale del Comune di Binasco.

Il piano si inquadra nello sviluppo delle aree della zona sud di Milano inserita nel parco sud, dove è previsto uno sviluppo del settore terziario secondo un nuovo modello di sviluppo di un insieme armoniosamente inserito in una grande area verde inserita nel parco sud di Milano servita da importanti assi viari, ma anche da piste ciclabili direttamente collegate alle città.

Gli spazi dedicati al terziario sarebbero configurati per l'utilizzo da parte di operatori dedicati allo sviluppo di attività dedicate all'ambito socio sanitario nell'ambito dei servizi, contribuendo alo sviluppo di un polo vivibile, ricco di offerte, pienamente rispondente alle aspettative dell'abitare contemporaneo, e soprattutto restituendo ai comuni della provincia una propria identita' socioeconomica e un'autonomia culturale.

Con questo modello di urbanizzazione si tenderebbe a creare nuovi sviluppi di aree urbane legate alla vita quotidiana dell'utente , seguendone i desideri, le aspettative e rispondendo sul territorio ove si è già creato un tessuto sociale autonomo.

Questo modello prevede infatti che l'area oggetto di sviluppo sia viva durante tutto l'arco della giornata fino alla sera, seguendo e rispondendo in pieno alle aspettative socio-economiche degli utenti. Questo ambito prevede la disponibilita' dell'amministrazione comunale di apertura a un dialogo finalizzato a tessere un rapporto di collaborazione con gli attuatori del piano, per seguire l'obbiettivo comune di sviluppo socioeconomico del territorio.

Tempi di attuazione Il progetto è stato approvato nel 2008 il primo lotto è attualmente in fase di attuazione.

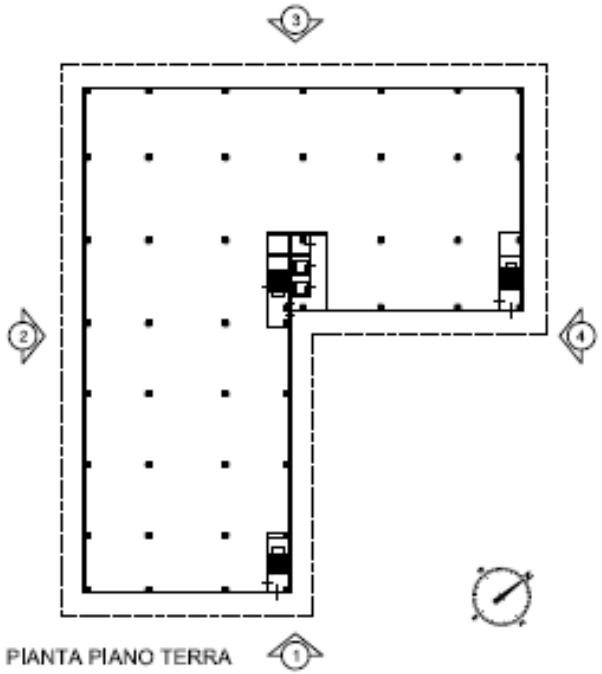
Il comune di Binasco negli ultimi cinque anni ha visto lo sviluppo di alcuni importanti interventi :

Eggs ha creato un progetto per l'attuazione del corporate park.

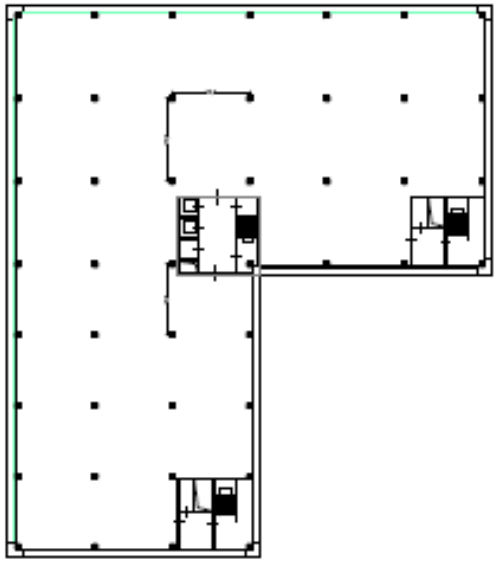
Heliopolis è sorta in prossimità del casello autostradale. Un centro di riabilitazione ed RSA con circa 280 posti letto.

Induxia ha creato un progetto di ampio respiro che coinvolge un grande parco terziario la cui realizzazione è prevista nei prossimi anni .

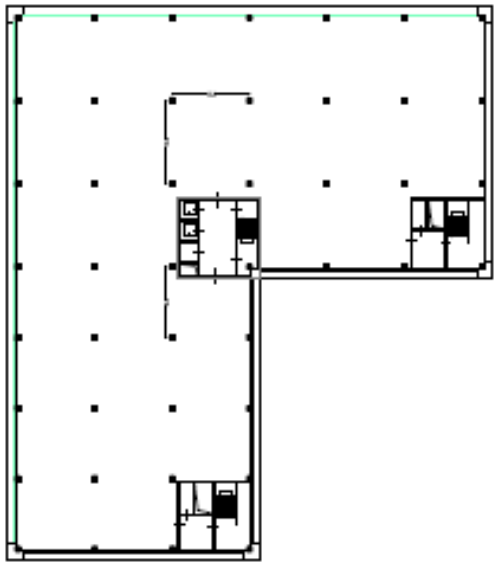
.



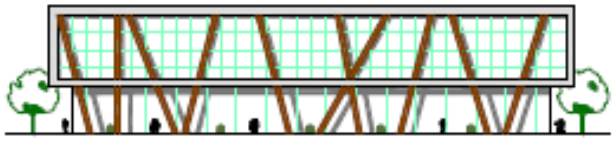
PIANTA PIANO TERRA



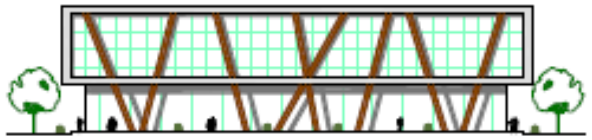
PIANTA PIANO PRIMO



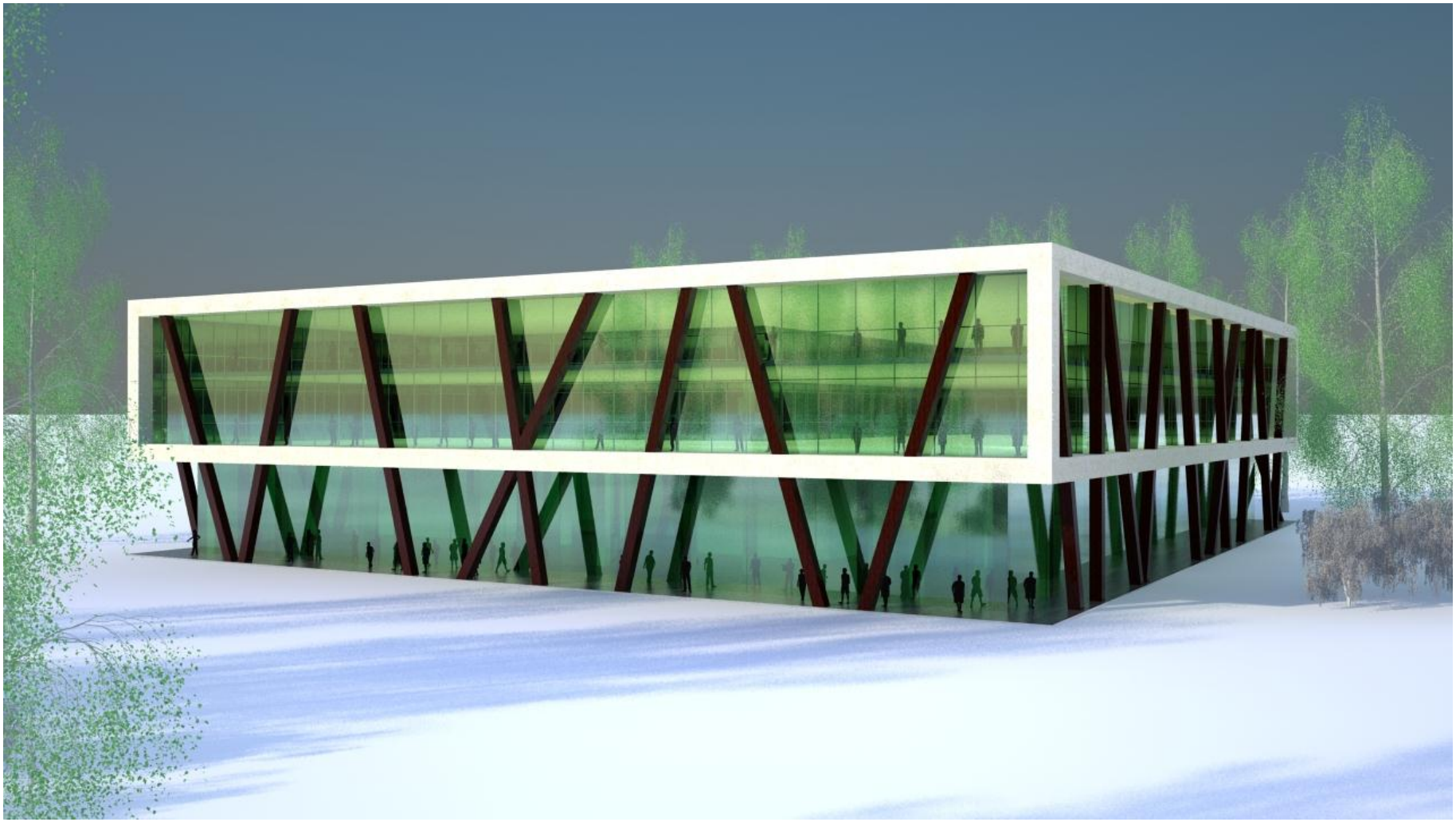
PIANTA PIANO SECONDO

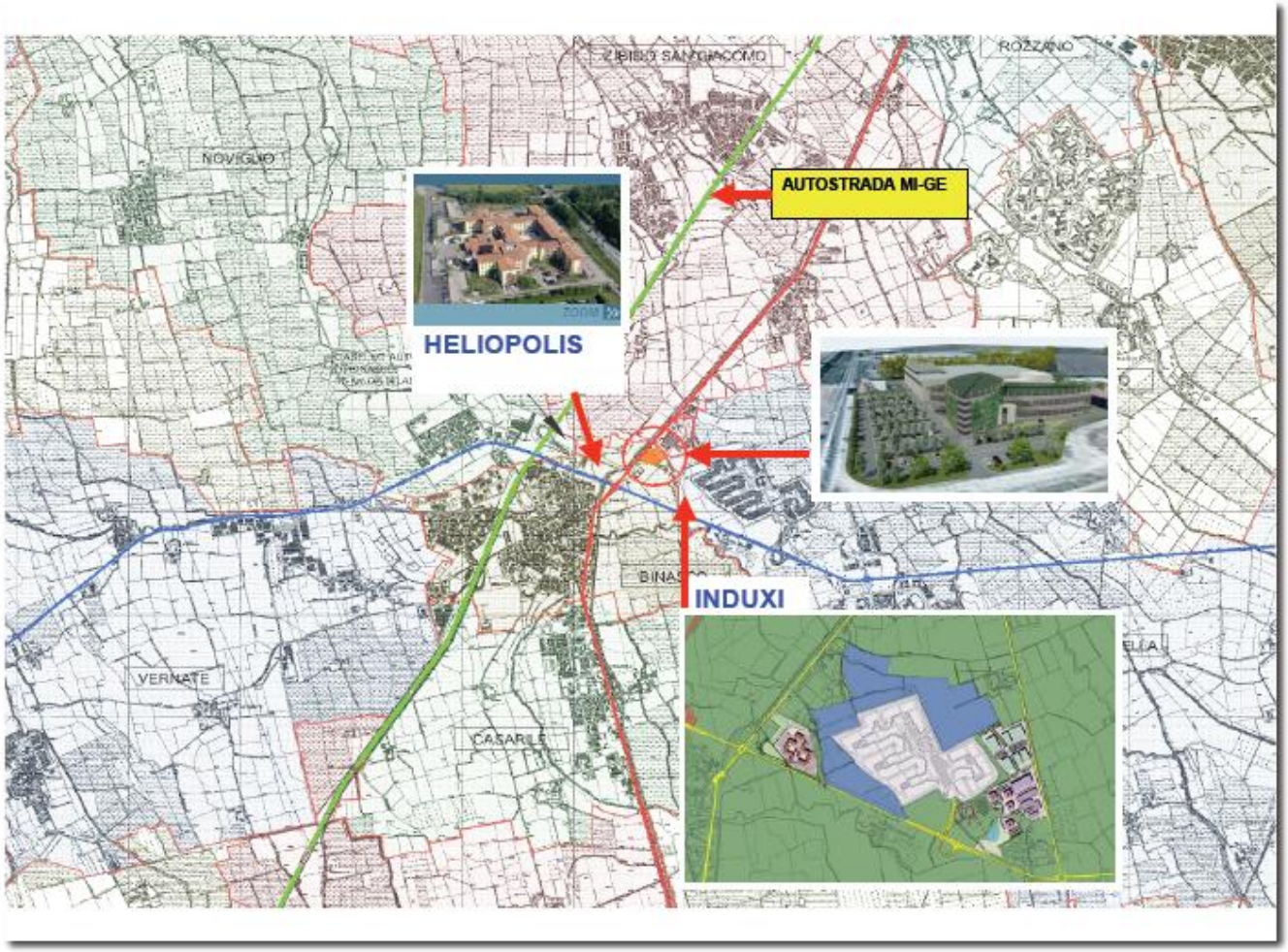


PROSPETTO 2



PROSPETTO 3




ZIBIDO SAN GIACOMO
ROZZANO
NOVIGLIO
AUTOSTRADA MI-GE
HELIOPOLIS
INDUXI
VERNATE
CASARILE

BINASCO: INFORMAZIONI GENERALI E CENNI STORICI

Binasco e' una cittadina di circa 6.800 abitanti situata tra le città di Milano e Pavia. Questa sua posizione le ha conferito importanza attraverso i secoli fino a diventare un paese all'avanguardia, dall'agricoltura ai servizi sociali, dagli impianti sportivi al commercio. A 16 chilometri da Milano in direzione di Pavia, è situata in una felice posizione geografica vicina com'è ad importanti linee di comunicazione: l'autostrada Milano-Genova, la stessa tangenziale del capoluogo lombardo, la strada statale n.35 che costeggia il Naviglio Pavese.

Il nome del paese si vuole che discenda dalle due colonne ("Binas columnas", da cui "Binascus") della postazione romana qui esistente, che ne indicavano la distanza da Milano (dieci miglia); ma potrebbe anche discendere da "binas", che significa riparo, palafitta oppure chiusa. Ancora potrebbe discendere dalla collocazione geografica di Binasco, alla congiunzione fra il Ticinello e il Naviglio Pavese: "binarum civitatum finibus coniungatur, interlabente rivulo".

Binasco, borgo di confine diviso dal fossatum, fu per tutto il Medioevo considerato "terra di mezzo". Lo stesso tema del toponimo sembra indicare il numero due.

Un'antica tradizione tramanda che Binasco fu un Castrum fin dall'antichità. E' molto improbabile che allora il villaggio fosse fortificato. Quando i Romani occuparono la Gallia Cisalpina cercarono di acquisire la maggiore quantita' di terreni che era loro possibile. Parte delle terre venne espropriata alle popolazioni assoggettate e sorsero numerose Villae rusticae che erano il centro dell'organizzazione dell'attività agricola del podere e del latifondo e serviva innanzitutto ai contadini che lavoravano la terra ed anche per la villeggiatura dei ricchi possidenti romani. La diffusione delle Villae favorì l'insediamento pacifico per lo sfruttamento della fertile terra che si stende a sud di Milano.L'organizzazione politico-amministrativa dello stato romano non lascia supporre la necessita' di erigere tra Mediolanum e Ticinum delle fortificazioni.

Un primo incastellamento di alcuni borghi e villaggi sorgenti sul territorio ad est del Ticino si ebbe solo in età longobarda.

Un precipitoso incastellamento avvenne verso la metà del secolo X, quando le comunità locali dovettero far fronte alle invasioni degli Ungari, che il 12 marzo dell'anno 924 incendiarono e saccheggiarono Pavia.

Binasco e' diviso dal Ticinello: questo corso d'acqua segnò fin dall'antichità la linea di confine fra le terre della citta' di Milano e quelle di Pavia. A nord del Ticinello incominciava il territorio milanese e il confine seguiva il corso della Roggia fino a nord di Vernate. La Roggia tracciò dapprima il confine tra i due municipi romani di Mediolanum e di Ticinum, per divenire, in età comunale, il fossatum milanese che, oltre ad essere linea di divisione, servì a difendere il territorio di Milano dalle incursioni dei Pavesi e degli eserciti imperiali. La fortificazione previscontea avrebbe dunque avuto il non invidiabile privilegio di trovarsi sulla linea di demarcazione tra due città nemiche e perciò una funzione difensiva ben precisa.

Gli accessi principali al borgo erano due, entrambi situati sulla strada mastra che collegava Milano con Pavia attraversando Binasco e costeggiando la parte orientale della fossa del castello: Porta Milanese e il Ponte di Binasco. Tra questi vi era un altro passaggio difendibile, il Pons de medio, che forniva l'acqua al refosso.

IL PROGETTO

- Gli elementi costitutivi del progetto si possono così riassumere:
- Gli edifici terziari-direzionali che con la disposizione planimetrica articolata, creano ambienti spaziali differenti nei quali, con una attenta cura dell'arredo urbano, la pedonalità trova la sua naturale vocazione, gli edifici sono costituti da tre piani destinati ad uffici nonché da due piani, adibiti a magazzini e locali tecnologici.
- Parcheggi: la strada perimetrale da accesso ad ampie zone alberate destinate ai parcheggi pubblici e privati, la dotazione complessiva dei parcheggi per l'intero intervento è di circa 600 posti auto.
- Il verde: la creazione di ampie zone a verde poste tutto intorno al nucleo costruito, la messa a dimora di un elevato numero di piante ad alto fusto e la presenza di un efficiente rete di elementi di segnaletica e di arredo urbano contribuiscono a creare un ambiente piacevole ed accogliente. Tra le superfici a verde che circondano l'insediamento quella ubicata a nord-est è destinata a garantire la necessaria fascia di rispetto del cavo Rossolo.
- Il progetto prevede la realizzazione di un parco terziario che comprenda al piano terra le funzioni di servizi: ristorazione, accoglienza e depositi. Ai piani superiori sono previste le superfici destinate agli uffici.

L'AREA: UBICAZIONE-COLLEGAMENTI-CARATTERISTICHE

- Il comparto, situato nel settore nord-est del Comune di Binasco, in prossimità dei Comuni di Lacchiarella e di Zibido S.Giacomo, è posto all' interno del triangolo stradale formato dalla strada Statale n.35 dei Giovi, dalla strada provinciale n.40 Binasco - Melegnano e dalla strada Provinciale n.105 Badile - Lacchiarella.
- In particolare la S.S. n.35 garantisce un ottimo collegamento con la tangenziale Ovest di Milano, con la città di Milano e con Pavia.
- la Binasco - Melegnano garantisce dei rapidi collegamenti con l'autostrada dei Fiori (casello di Binasco a km 1) e con l'autostrada del sole (Casello di Melegnano a km 15).
- Il comune di binasco offre una elevata capacità di ricettivita' alberghiera.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'INTERVENTO

- L'intervento prevede la realizzazione di un complesso unitario destinato ad attività terziarie.
- Gli obiettivi generali dell'intervento si possono così riassumere:
- -creazione di un organismo unitario, dotato di tutte le necessarie infrastrutture di supporto (con particolare attenzione alla soluzione del problema dei collegamenti viabilistici e dei parcheggi), facilmente controllabile ed economicamente gestibile;
- formazione di un ambiente gradevole per le attività degli addetti e dei visitatori, con particolare cura per l'inserimento del complesso nel contesto paesaggistico generale; si segnalano a questo proposito, tra gli aspetti progettuali, la separazione del traffico veicolare da quello pedonale, l'uso del verde in chiave paesaggistica, il disegno architettonico connotato da qualificanti rilevanze architettoniche;

LA SOLUZIONE URBANISTICA

- Il nuovo centro prevede la realizzazione di 19.050 mq di superficie lorda di pavimento, distribuiti in gruppo di edifici indipendenti ed autonomi.
- Gli edifici ad uffici sono più di 3 piani per un'altezza complessiva di m 18.
- La superficie coperta di progetto è pari a mq 8.324

TRAFFICO, VIABILITA', PARCHEGGI

- l'accesso avviene attraverso la S.S n.35 con accesso diretto alla zona dei parcheggi pubblici.

- Per quanto riguarda l'interno del comparto, il traffico si svolge lungo un percorso perimetrale che raggiunge i parcheggi (pubblici e privati), le zone di movimentazione merci e l'area attrezzata.
- La dislocazione dei parcheggi è stata curata in modo tale che tutti i parcheggi pubblici siano ubicati a ridosso degli edifici ed i parcheggi privati siano collocati all'interno delle aree di pertinenza degli edifici stessi.

L'INSERIMENTO AMBIENTALE

- La realizzazione prevede caratteristiche architettoniche unitarie per le costruzioni e pertanto l'inserimento del complesso eviterà ogni rischio di disordine e casualità.
- L'intervento comprende vaste aree a verde che si sviluppano principalmente lungo i lati Est e Sud dell'insediamento.
- La consistenza delle aree a verde è variabile, da semplice contorno delle strade ad ampie fasce a parco.
- Verranno messi a dimora esemplari di piante ad alto fusto nelle zone attualmente spoglie, il che consentirà di filtrare la vista delle costruzioni.
- L'interno della parte edificata vede la presenza di un grande e articolato spazio a verde attrezzato che riveste funzioni di connessione e di caratterizzazione, in dialogo con gli edifici in cui prevale l'unitarietà del linguaggio architettonico.
- Un ruolo particolarmente significativo per l'immagine ambientale è assegnato all'arredo urbano ed alla grafica segnaletica e pubblicitaria.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

- L'intervento prevede, tra le opere di urbanizzazione primaria, le seguenti reti impiantistiche

- Impianto di climatizzazione centralizzato
- E' prevista la realizzazione di una centrale di cogenerazione, funzionante a metano con integrazione di tecnologia fotovoltaica a servizio dell'intero insediamento, fatta eccezione per eventuali integrazioni relative a particolari esigenze energetiche.

DATI DI PROGETTO		
SUPERFICI DI PROGETTO	Mq.	**Destinazione urb.**
Superficie di progetto	mq. 19.057	D4 terziario commerciale alberghiero altezza max. m.18
Superficie realizzata entro 2009	mq. 4.930	D4 terziario commerciale alberghiero altezza max. m.18
Superficie programmata 2010-2011	mq. 14.127	D4 terziario commerciale alberghiero altezza max. m.18
Superficie a verde	Mq.	
parcheggi	800 p. auto	

PROGETTI PROGRAMMATI ED ATTUATI PER BINASCO

INDUXIA

Superficie territoriale interessata: 900.000 mq
Sito Internet: http://www.induxia.it/

CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

Il progetto interessa i comuni di Binasco e Lacchiarella, a Sud di Milano. La zona, di circa 900.000 mq, è situata a 800 metri dal casello autostradale (A7 MI-GE) e a soli 7 Km dalla Tangenziale di Milano. Un asse viario a tre corsie che in pochi minuti di percorrenza congiunge Piazza Maggi, recentemente dotata di un nuovo cavalcavia "fluid traffic flow", al nuovo Business Center.

L'Induxia Corporate Park si ispira ad un modello di sviluppo immobiliare nato negli Stati Uniti che fonde armonicamente diverse tipologie di edifici per l'impresa quali, ad esempio, laboratori tecnologici, insediamenti industriali di nuova generazione, uffici direzionali e spazi per piccole imprese/start-up: una gestione dello spazio che, secondo la logica del "Campus", assicura un'elevata qualità ambientale all'insieme.

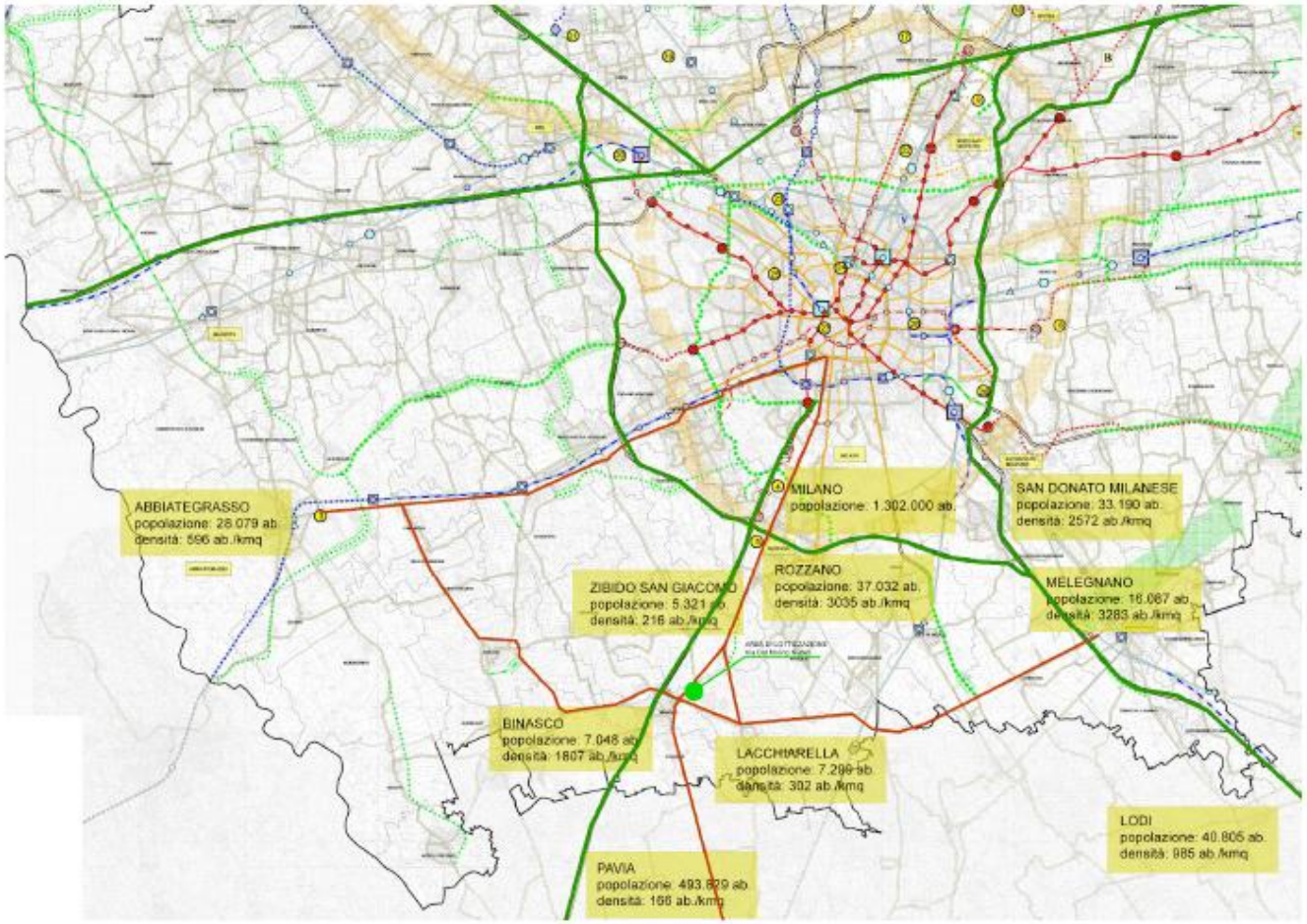
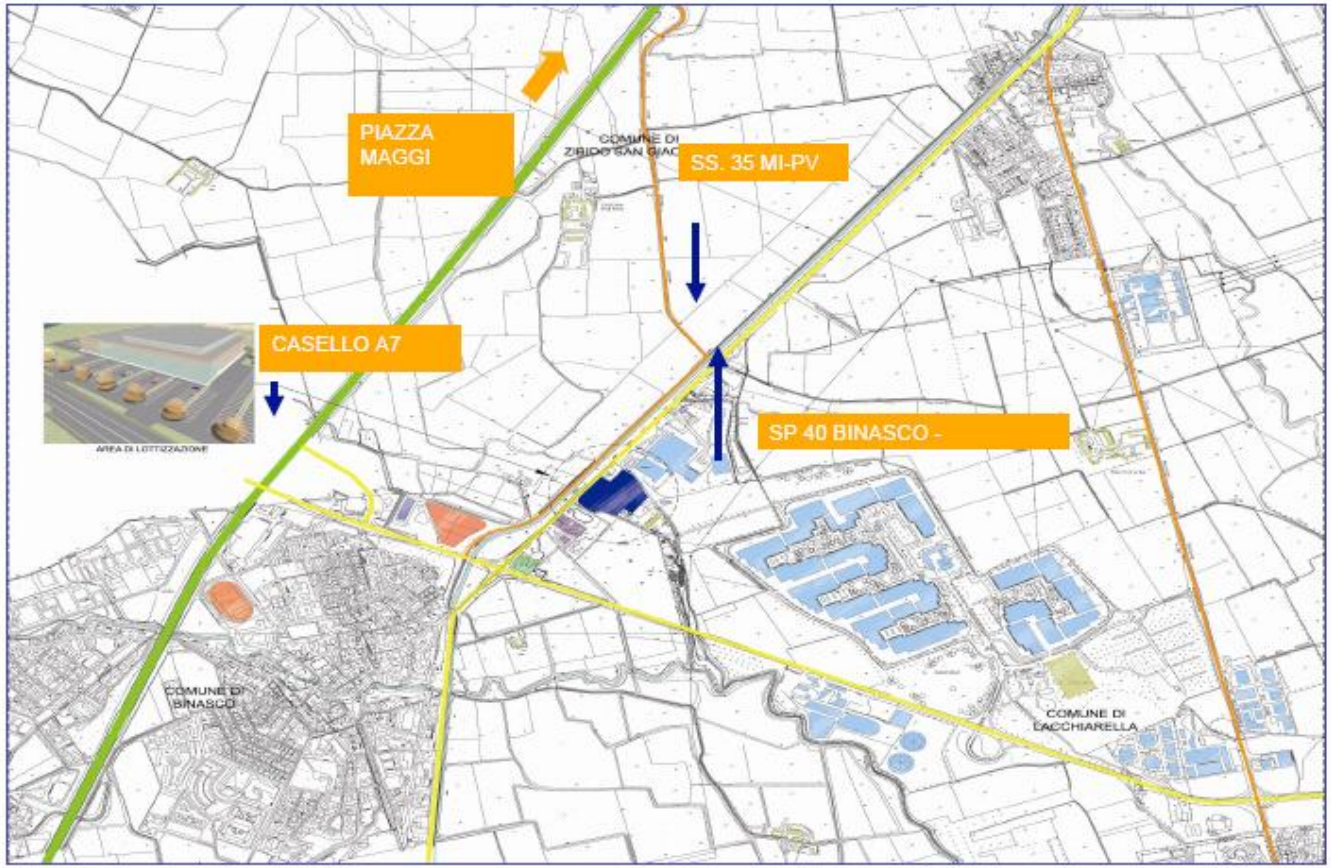
L'obiettivo del progetto è la realizzazione di un centro di eccellenza ispirato ai criteri di struttura e organizzazione dei più avanzati Corporate Park internazionali, in grado di offrire alle imprese quegli spazi di qualità ancora rari nel contesto italiano: un luogo d'incontro tra l'ottimo architettonico e i servizi più avanzati, una realtà immobiliare che sarà simbolo e luogo di un nuovo modo di fare impresa.
I dati e le immagini di progetto sono stati rilevati dal sito **http://www.induxia.it/index_content.html**

HELIOPOLIS

INTERVENTO
Piano regolatore Binasco

Traffico giornaliero del periodo di punta 7:00 – 9:00 Strade interessate dall'area di progetto, suddivise per direzione di marcia (fonte: dati forniti da Provincia di Milano e ANAS)					
Denominazione strada	Direzione	Traffico rilevato (ore 7:00-9:00)	TGM mezzi leggeri	TGM mezzi pesanti	TGM TOTALE
SS 35 dei Giovi (località Certosa di Pavia)	Sud-Nord	2875			
	Nord-Sud	958			
	Totale	3833	-	-	19169
SP 40 Melegnano-Binasco (località Melegnano)	Est-Ovest	1204			
	Ovest-Est	1806			
	Totale	3010	18818	4600	23418
SP 28 Vigentina (località Opera)	Nord-Sud	897			
	Sud-Nord	1807			
	Totale	2704	18464	2972	21436
SP 139 Trezzano - Zibido (località Zibido)	Est-Ovest	900			
	Ovest-Est	1057			
	Totale	1957	7434	2599	10333
SP 105 Badile-Lacchiarella (località Lacchiarella)	Nord-Sud	178			
	Sud-Nord	1014			
	Totale	1184	6552	2379	8931
SP 122 Rozzano-Pieve E. (località Rozzano)	Nord-Sud	556			
	Sud-Nord	1222			
	Totale	1778	6115	1396	7511
SP 40 Binasco - Melegnano (località Binasco)	Est-Ovest	963			
	Ovest-Est	1215			
	Totale	2175	13548	3586	17134
SP 30 Binasco - Vermezzo (località Binasco)	Est-Ovest	782			
	Ovest-Est	3338			
	Totale	4120	16029	4409	20438
SP 163 Rosate-Binasco (località Binasco)	Ovest-Est	969			
	Est-Ovest	196			
	Totale	1165	5578	934	6512
SS 35 dei Giovi (sezione Zibido-Badile)	Nord-Sud	1810			
	Sud-Nord	3352			
	Totale	5162	-	-	-

DATI DEMOGRAFICI



INQUADRAMENTO GENERALE