



# COMUNE DI BAREGGIO

(Città metropolitana di Milano)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12



## PIANO DELLE REGOLE

**Oggetto: RELAZIONE GENERALE**

### Gruppo di lavoro PGT:

#### Urbanistica:

BCG Associati di Massimo Giuliani  
UrbanLab di Giovanni Sciuto  
Licia Morengi  
Lorenzo Giovenzana  
con: Rasera Samuele

Valutazione Ambientale Strategica  
Centro studi P.I.M.

Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottouolo  
Centro studi P.I.M.

Localizzazione delle Stazioni Radio Base  
Marco Turati

Studio Geologico  
Vittorio Bruno

Sindaco / Assessore all'urbanistica

Linda Colombo

Segretario comunale

Maranta Colacicco

Responsabile Settore Territorio  
Ambiente e SUAP

Gianpiero Galati

Gruppo di lavoro  
ufficio tecnico

Sabrina Malchiodi  
Daniela Benetti

Scala

-----

Data

Aprile 2021

Allegato:

# RR01



## Sommario

INTRODUZIONE .....	3
1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO .....	5
1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ.....	8
1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO.....	10
1.2.1 La città storica: approfondimenti.....	10
1.2.2 Metodologia di definizione delle modalità d'intervento per gli edifici del NAF.....	17
1.2.3 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale .....	19
1.2.4 Le cascine: approfondimenti .....	26
1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA .....	33
2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....	35
2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO.....	39
2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo .....	39
2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	40
2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ.....	42
2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo .....	42
2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali.....	43
2.2.3 Assetto della città consolidata .....	44
2.2.4 Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico .....	46
2.2.5 Vincoli e tutele .....	47
2.2.6 Sensibilità paesistica .....	48
2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	49
2.3.1 Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo .....	49
2.3.2 Calcolo della riduzione di consumo di suolo.....	51
2.3.3 Verifica del Bilancio Ecologico.....	52



## INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al Piano dei servizi, interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto nella definizione delle azioni legate alle strategie e obiettivi prefigurati in quest'ultimo.

Allo stesso tempo le azioni, all'interno del Piano delle Regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e alla tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5). Più in particolare, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della legge regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del PTM;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP) ed in coordinamento con il nuovo piano territoriale metropolitano (PTM)
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTCP (PTM);
- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguardi l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di rilievo ambientale, da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi, le connessioni eco-

logiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Piano delle Regole definisce sia i criteri per il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, che le modalità insediative per gli interventi edilizi di nuova costruzione, mentre nella classificazione del territorio comunale, individua anche gli elementi fisici esistenti legati alla rete infrastrutturale, alla rete di mobilità, alla rete del verde e al reticolo idrico minore.

Sulla base del lavoro di approfondimento, sia documentale che di consultazione pubblica, elaborato all'interno del Documento di Piano e finalizzato ad evidenziare gli aspetti peculiari della struttura urbana di Bareggio, il Piano delle Regole, disponendo del quadro informativo necessario, può affrontare coerentemente la parte progettuale di individuazione delle diverse parti di cui è fatta la città e, conseguentemente prevederne una normativa idonea.

## **1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO**



Lo scopo della fase relativa al quadro conoscitivo è di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale. Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale.

## 1.1 SINTESI EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ

Come esplicitato con maggior dettaglio all'interno dell'analisi conoscitiva del Documento di Piano, l'analisi dello sviluppo insediativo storico del territorio rappresenta un elemento di fondamentale importanza per comprendere i processi di trasformazione territoriale che nel tempo si sono susseguiti. Al fine della ricostruzione del processo evolutivo del territorio si illustrano e raccolgono le soglie storiche analizzate dalla documentazione: per l'intero sistema urbano, Prima Levata IGM 1888 (indispensabile per la definizione successiva del NAF all'interno del Piano delle Regole), Ortofotovolo GAI 1954, Alifoto 1975, Google Maps 2015.

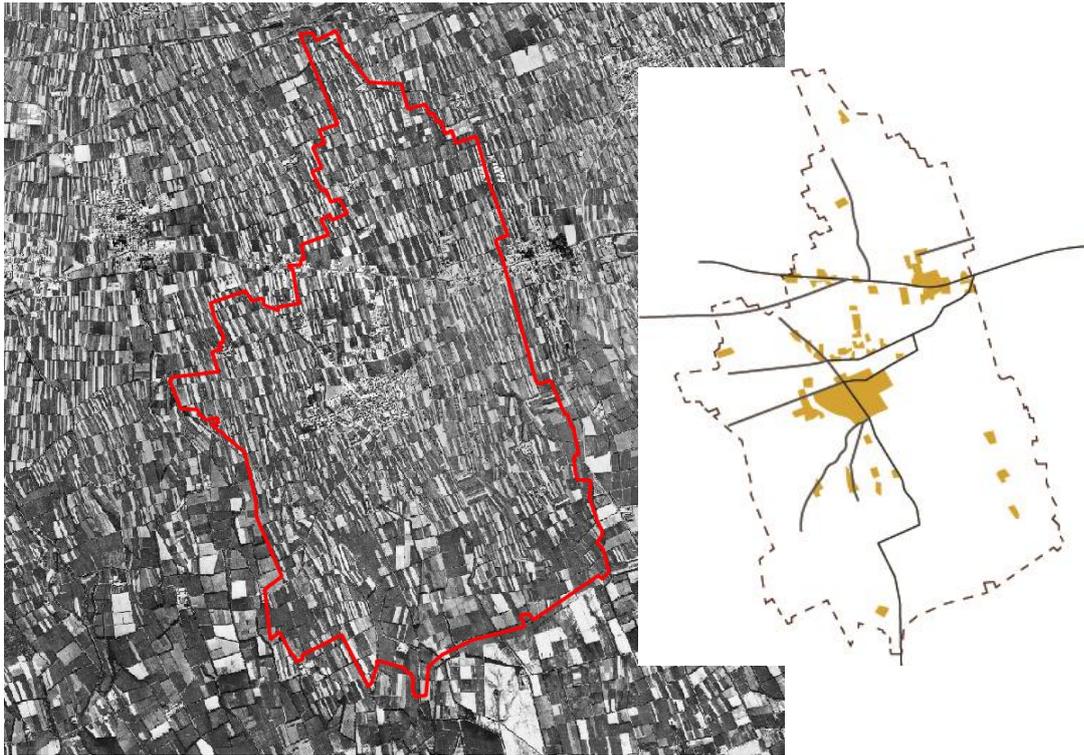
Di seguito viene riportato il raffronto della crescita del sistema urbano nei differenti anni e alcune cartografie storiche relative al centro storico di Bareggio.

Dalla prima levata IGM 1888 si riconoscono i primissimi insediamenti facenti capo all'attuale nucleo storico di Bareggio. Sono inoltre visibili alcuni insediamenti cascinali che si sviluppano in tutto il contesto territoriale trattato.



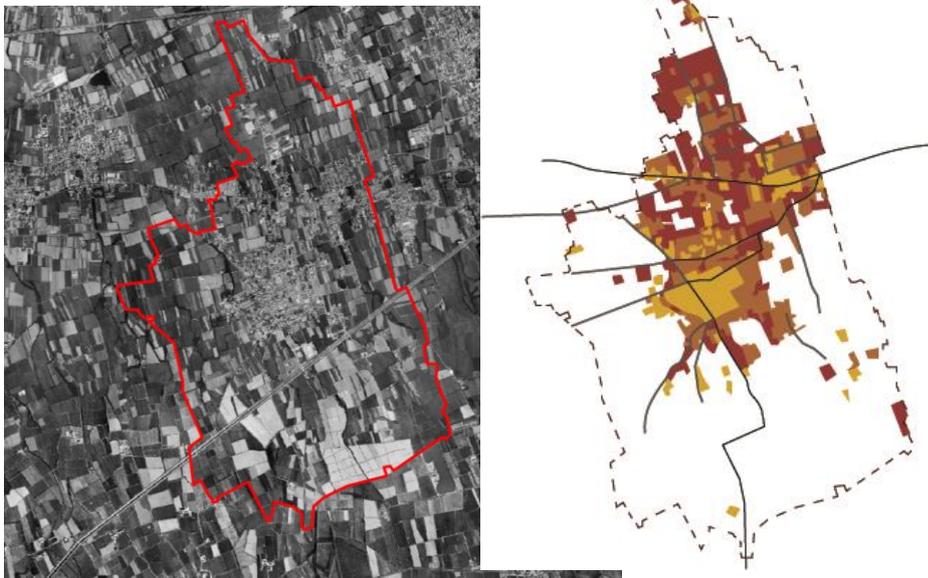
1.1 Assetto insediativo di Bareggio 1888  
Fonte: AS Milano

È possibile individuare il processo di sviluppo insediativo avvenuto con il passare degli anni, concentrato, prevalentemente intorno al nucleo originario. L'espansione radiale attorno al nucleo originario ha permesso il mantenimento di un ruolo fondamentale del centro storico come centro sia localizzativo che funzionale della città, non tralasciando una prima espansione soprattutto lungo i viali di percorrenza. Questa disposizione è ben visibile sin dalla prima espansione avvenuta a partire dagli anni 50 ha cambiato l'aspetto della città e la sua dimensione in maniera ben più rilevante delle precedenti espansioni.



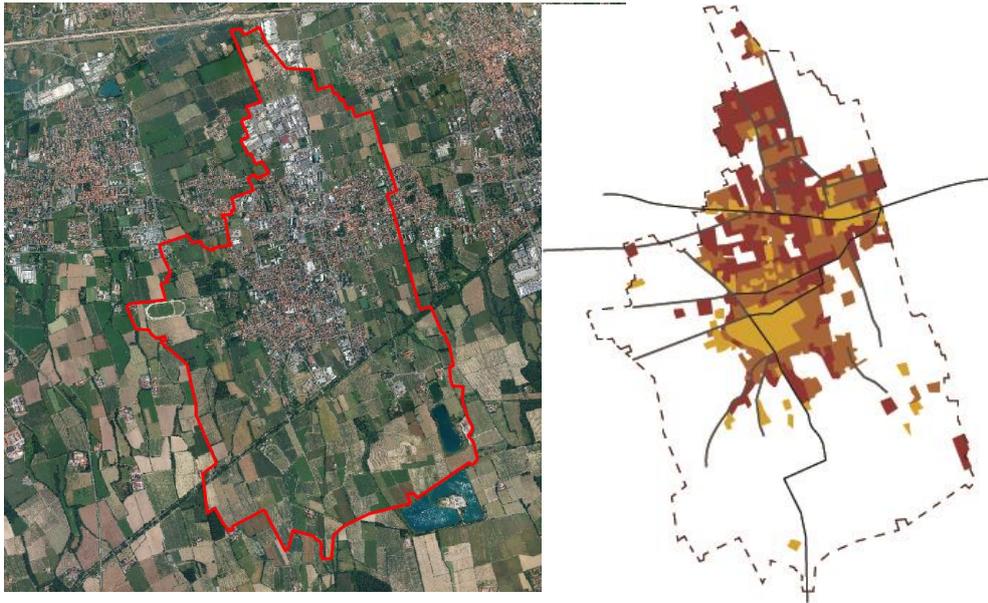
1.2 Assetto insediativo di Bareggio 1954

Il momento di maggior crescita per il centro di Bareggio si verifica tra il dopoguerra e il 1980: periodo in cui si assiste altresì alla crescita insediativa con espansioni massicce in ogni direzione; da qui in poi l'espansione, pur continuando subisce un riordino che porta il nucleo urbanizzato a riaddensarsi, occupando gli spazi vuoti rimasti dalle precedenti evoluzioni urbane.



1.2 Assetto insediativo di Bareggio 1975

l'espansione continua ha porta le tre centralità a saldarsi con il contesto urbano, mostrando chiaramente l'entità urbana densa del comune, mettendo comunque in evidenza: il nucleo storico e le relative espansioni, la zona industriale locata a nord e la saldatura del tessuto urbano lungo l'asse stradale SP11R



1.3 Assetto insediativo di Bareggio 2015

## 1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze di Bareggio sono stati effettuati, durante le analisi conoscitive, una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui tre principali macrosistemi oggetto del Piano delle Regole: città storica, città consolidata e territori agricoli.

Per quanto riguarda la città storica, le analisi si sono rivolte all'approfondimento delle tematiche relative all'individuazione puntuale di testimonianze storico – insediative e identitarie al fine di illustrare le decisioni in merito alla possibile ridefinizione del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (NAF).

Per la città consolidata è stata svolta un'analisi urbanistica, interna al Documento di Piano, relativa ai tessuti urbani, all'evoluzione storica e agli elementi urbani costituenti i centri storici. Queste analisi hanno portato non solo alla ridefinizione dei perimetri dei nuclei ma ha permesso di effettuare analisi volte all'applicazione di specifiche modalità di intervento inglobate dal Piano delle Regole.

Per il territorio agricolo, oltre all'analisi ecosistemica di tali aree, sono stati analizzati, in parte all'interno del Documento di Piano, in parte all'interno del Piano del Regole, gli edifici e i nuclei rurali di interesse storico collocati nelle aree sopraindicate, unitamente ad una valutazione dell'edificato rurale, simile a quella sopracitata.

Lo svolgimento di queste analisi ha permesso di realizzare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, in aderenza alla concezione della legge regionale.

### 1.2.1 La città storica: approfondimenti

Alla città storica partecipano non solo i tessuti del centro storico ma come viene descritto all'interno del Piano delle Regole anche quegli "Ambiti storico-testimoniali" che appartengono al territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati.

### 1.2.1.1 La perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione

Dalla levata dell'IGM del 1888 è possibile identificare i nuclei storici che caratterizzano il territorio comunale di Bareggio.

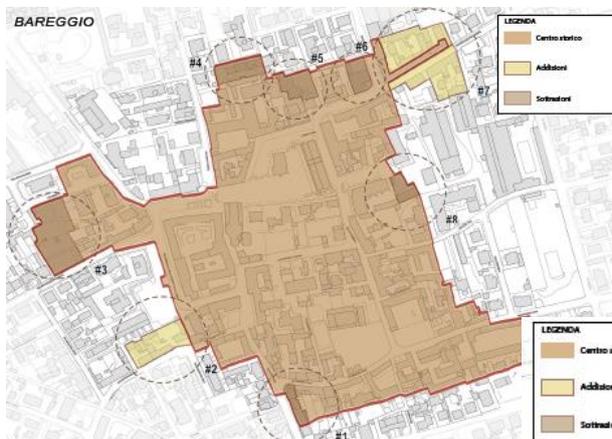
Si tratta dell'insediamento posto lungo l'asse dell'odierna SP11R, elemento di passaggio dell'intero insediamento, dalla quale la diramazione di Via Madonna Pellegrina e di Via Giacomo Matteotti collegano il principale nucleo storico posto al centro della conurbazione bareggese; limitrofo si localizza il nucleo composto dalle ville storiche e dai nuclei cascanali principali che impreziosiscono il patrimonio architettonico della città.

In questo paragrafo viene esaminato il perimetro del NAF esistente, riguardando le modalità definite dal Piano paesaggistico regionale e dal PTCP, (con particolare riferimento alla cartografia IGM di prima levata 1888 e all'IGM del 1931) ed esplicitando i risultati di questo processo.

Le territorialità individuate in precedente analisi e descritte nello specifico sono state sottoposte ad un'importante analisi d'impronta storico – architettonica al fine di definirne le principali caratteristiche e gli adeguati approfondimenti.

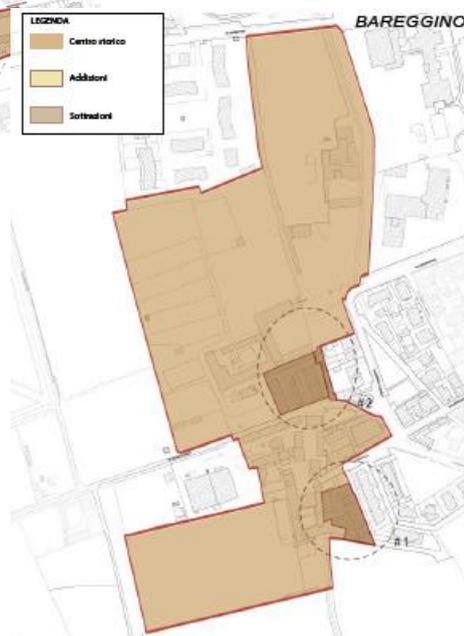
A tal fine si sono svolte osservazioni grazie anche all'utilizzo delle mappature storiche riferite ai differenti contesti della città di Bareggio e nello specifico si è tenuto in considerazione il territorio soggetto alla perimetrazione NAF (Nucleo di Antica Formazione) e come si è andato a comporre nel susseguirsi degli anni.

Seguendo l'impronta storica della carta IGM 1888 ed eseguendo un ragionamento di composizione morfo – tipologica degli edifici ad oggi presenti, si è andato a definire l'odierno perimetro dei NAF, oltre all'individuazione delle aggiunte e delle sottrazioni dal precedente.



1.4 Confronto ed identificazione delle addizioni e sottrazioni del centro storico di Bareggio

1.5 Confronto ed identificazione delle addizioni e sottrazioni del centro storico di Bareggio



**SAN MARTINO**



1.5 Confronto ed identificazione delle addizioni e sottrazioni del centro storico di San Martino

**ADDIZIONI AI PERIMETRI COMUNALI - BAREGGIO**



1.5 Identificazione cartografica area da includere nel tessuto storico di Bareggio

Le addizioni, riportate per il frammento centrale del comune di Bareggio, si attestano lungo il perimetro est ed ovest del NAF. I lotti scelti lungo Via Madonna Pellegrina e Via cesare Battisti si strutturano sugli assi stradali che mantengono ancora oggi l'antica struttura viabilistica del 1888 come si può evincere dalle carte dell'IGM.



#2



#7

1.6 Ambiti di aggiunta al nucleo storico di Bareggio

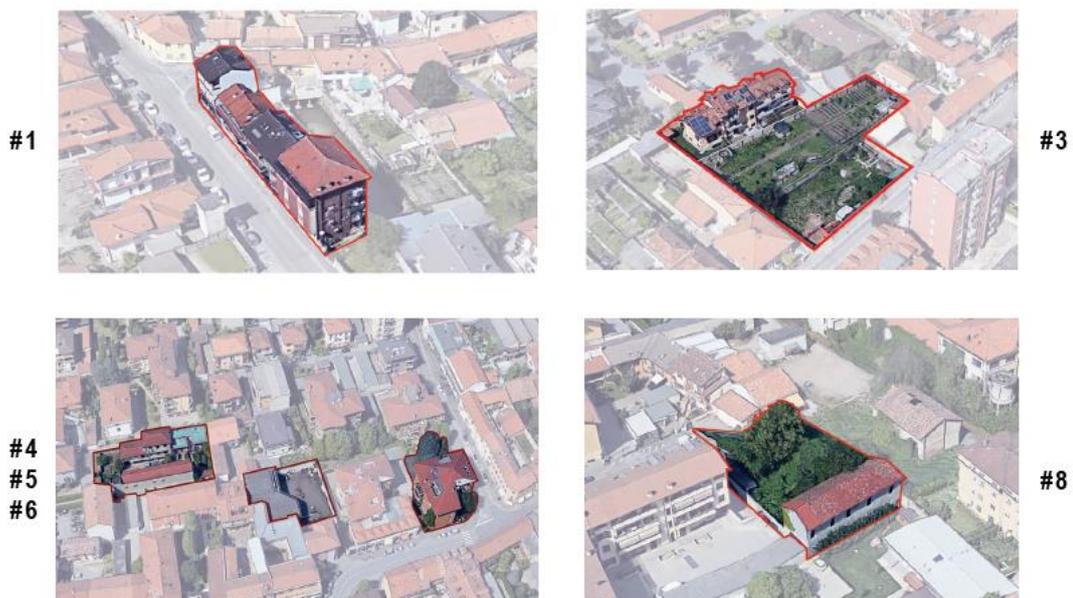
Le porzioni territoriali illustrate contengono le caratteristiche tipiche della storicità della città, sviluppando parte degli edifici lungo la strada e volgendo spazi di condivisione all'interno del lotto. In facciata inoltre si notano ancora oggi alcune caratteristiche tipiche dell'architettura di un tempo, portando perciò complessivamente ad una valutazione positiva dei tessuti urbani.

### RIDUZIONE DEI PERIMETRI COMUNALI - BAREGGIO



1.7 Immagine stralcio delle riduzioni – perimetro di Bareggio

Il perimetro che delimita il Nucleo di Antica Formazione del centro di Bareggio presenta alcune correzioni necessarie di intervento. I lotti che si attestano lungo quasi tutto il limite urbano antico e che sono stati giudicati non più idonei di interesse storico, si mostrano come porzioni da rimodellare o che hanno avuto una trasformazione radicale delle loro componenti storiche proprie del paese, valutandone pertanto negativamente la presenza in questa categoria.



1.8 Ambiti sottratti al nucleo storico – perimetro di Bareggio

**RIDUZIONE DEI PERIMETRI COMUNALI - BAREGGINO**

1.9 Identificazione delle riduzioni da apportare al tessuto storico – perimetro di Bareggio

Per Bareggio, sezione storica locata ad est di Bareggio, si prevedono pochi interventi al contesto storico-antico in quanto composta per la maggior parte di terreni di produzione agricola. Le strutture che si è deciso di sottrarre alla porzione territoriale sono entrambe di costruzione più recente, indipendenti e non più legate alla traccia tradizionale di Bareggio.



1.10 Stralcio delle riduzioni da apportare al nucleo storico – perimetro di Bareggio

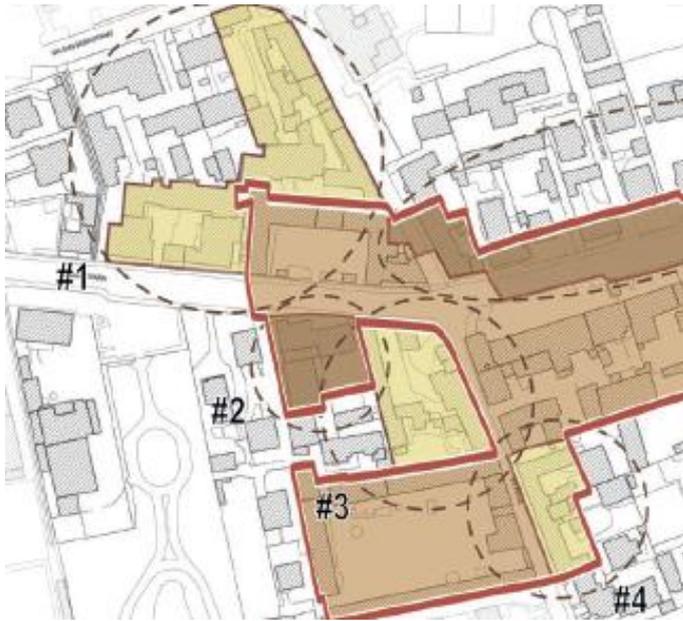
**RIDUZIONE DEI PERIMETRI COMUNALI – SAN MARTINO**

1.11 Identificazione delle riduzioni da apportare al tessuto storico – perimetro di San Martino

Il tessuto storico, inerente alla struttura rilevata attraverso la carta IGM del 1888, si struttura secondo una conformazione lungo l'asse stradale SS11, caratterizzata da unità volumetriche lineari lungo strada e a corte aperta rivolta all'interno del lotto. Il perimetro del NAF, riguardante il tessuto urbano della porzione di San.Martino, viene sottoposto a delle riduzioni considerevoli. Secondo tale studio del territorio e dello sviluppo del tessuto urbano avvenuto attorno all'antica conformazione, si è deciso di agire attraverso sostanziali sottrazioni al perimetro, in quanto difformi alle caratteristiche del nucleo storico.



1.12 Stralcio delle riduzioni da apportare al nucleo storico – perimetro di San Martino

**ADDIZIONI AI PERIMETRI COMUNALI – SAN MARTINO**

1.13 Identificazione delle aggiunte da apportare al tessuto storico – perimetro di San Martino

Gli esempi riportati presentano le modifiche di integrazione al perimetro del nucleo storico della frazione di S.Martino. Esse, rappresentate dai lotti che si attestano lungo la SS11 e Via Piave, rispettano e mantengono in parte l'antica conformazione e il perimetro sul quale si sviluppano le volumetrie edilizie, oltre alle componenti e gli impianti architettonici. Come si può evincere dalle illustrazioni e dalla mappatura prodotta, entrambe le aggiunte al perimetro mantengono una corte sviluppata internamente al lotto urbano, contribuendo inoltre alla composizione e strutturazione dell'asse di via Piave.



1.14 Stralcio delle addizioni da apportare al nucleo storico – perimetro di San Martino

### **1.2.2 Metodologia di definizione delle modalità d'intervento per gli edifici del NAF**

Il Piano delle regole individua come "Ambiti storico-testimoniali" le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati, ponendosi come obiettivi fondamentali la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico della città contemporanea.

Il Piano delle Regole, classifica gli edifici interni al NAF e gli edifici di carattere storico-rurale in **sei classi** (Tavola RT02 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento e nell'elaborato RR03 – Catalogo degli insediamenti rurali), le quali rispecchiano tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate:

- **Edifici di interesse storico ed architettonico**
- **Edifici principali che mantengono i connotati storici della corte**
- **Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale, riconoscibili nel contesto storico**
- **Edifici di completamento del tessuto storico**
- **Edifici accessori**
- **Edifici moderni e/o di epoca contemporanea**

In base alla classe dell'edificio sono definite differenti modalità di intervento.

#### **EDIFICI DI INTERESSE STORICO ED ARCHITETTONICO**

Comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati integralmente, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto dei centri storici e il fronte principale di questi edifici, che generalmente prospetta su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni tradizionali del centro storico.

Le modalità di intervento previste sono orientate verso la manutenzione degli stessi edifici, sia di carattere ordinaria che straordinaria, oltre che alla possibilità di attuare azioni di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia si prevede esclusivamente al cambio di destinazione d'uso con esclusione della demolizione/ricostruzione, fatta salva la preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

#### **EDIFICI PRINCIPALI CHE MANTENGONO I CONNOTATI STORICI DELLA CORTE**

Si tratta di complessi cascinali di derivazione storica che per la loro morfotipologia rappresentano una importante testimonianza del sistema insediativo agricolo nonché un landmark urbano che connota ancora oggi l'intorno territoriale. Le modalità di intervento previste sono orientate verso la manutenzione degli stessi edifici, sia di carattere ordinaria che straordinaria, oltre che alla possibilità di attuare azioni di restauro e risanamento conservativo. La ristrutturazione edilizia in tal caso viene permessa per gli edifici principali che costituiscono le corti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia hanno l'obbligo, nel suddetto caso attuativo, di essere volti al mantenimento dei caratteri residui dell'edilizia rurale

### **EDIFICI DI INTERESSE TIPOLOGICO, PLANIMETRICO ED AMBIENTALE, RICONOSCIBILI NEL CONTESTO STORICO**

Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

Gli interventi previsti per tale classe sono finalizzati al mantenimento dei caratteri morfo-tipologici tradizionali, oltre che agli interventi volti alla conservazione tramite restauro e risanamento conservativo. Viene prevista la possibilità di attuare soluzioni di ristrutturazione edilizia.

### **EDIFICI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO STORICO**

Vengono catalogati nella suddetta classe gli edifici ordinari, senza cioè particolari elementi di caratterizzazione che tuttavia contribuiscono con la loro presenza ad imprimere al tessuto storico il tipico carattere omogeneo. Si tratta di edifici interessanti per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

Gli interventi possibili per la suddetta classe rientrano nella categoria della manutenzione, ordinaria e straordinaria, oltre che a permettere le pratiche di restauro/risanamento conservativo; vengono inoltre previste azioni di ristrutturazione edilizia dei differenti fabbricati, prevedendo la possibilità di agire sugli stessi tramite modalità di demolizione con eventuale ricostruzione degli stessi fabbricati.

### **EDIFICI ACCESSORI**

Si tratta di strutture edilizie nate con finalità complementari alla residenza quali fienili, magazzini e locali di sgombero situati all'interno di corti o cortili nelle zone dei NAF.

Sono ammessi, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, anche interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con eventuale ricostruzione. Il recupero e il riutilizzo delle strutture di derivazione agricola quali porticati e fienili deve tener conto delle caratteristiche tipologiche del manufatto conservando e valorizzando le partiture dei pilastri, dei grigliati in laterizio (croci benedettine) ed i rapporti originari vuoti-pieni. I manufatti con una altezza lorda inferiore a m. 2,70 possono essere sopraelevati fino all'altezza massima lorda di m 3,00 per realizzare magazzini e box auto, prevedendone la copertura anche con soluzioni tipo tetti verdi o impiegando le superfici per la collocazione di impianti fotovoltaici.

### **EDIFICI MODERNI E/O DI EPOCA CONTEMPORANEA**

Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presen-

tano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici.

Per questa categoria vengono permesse modalità di intervento volte alla manutenzione dei fabbricati, sia di carattere ordinaria che straordinaria; inoltre si prevedono azioni indirizzate alla ristrutturazione edilizia dei corpi edificati. Vengono consentiti nella categoria interventi orientati alla demolizione, con eventuale ricostruzione dei corpi edilizi.

### 1.2.3 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale

I nuclei storici nel territorio di Bareggio, unitamente al tessuto consolidato, presentano valori storico-architettonici e ambientali di elevata qualità, che costituiscono valore testimoniale e documentario da rilevare, censire e, conseguentemente, salvaguardare.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente vincolato e di valore storico, architettonico, ambientale, dovranno raggiungere i seguenti principali obiettivi:

- ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione al loro contesto;
- tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
- promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
- tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.).

#### 1.2.3.1 Gli edifici vincolati

Sono sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 artt. 10, 12, 116, i seguenti edifici:

##### Villa Vittadini



Localizzazione: via Don Antonio Villa  
Tipologia: villa  
Epoca di costruzione: metà XIX secolo  
Morfologia: complesso di edifici  
Rilevanza contesto paesaggistico: alta  
Stato di conservazione: buono

La villa si articola su due cortili e i due lati ovest e nord si inseriscono nella vicina Villa Radice Fossati; oltre ai suddet-

ti corpi padronali, si nota la portineria in stile "tudor", con timpano triangolare sopra l'androne. Nel corpo a destra della portineria, chiuso da vetrate, si svolgono le sale migliori: sono interamente affrescate. Sul lato ovest si apre un giardino all'inglese con statue e viale prospettico. Ad est invece sono collocati i rustici. Oggi nei pressi della struttura si trova un comparto edile volto alla residenza, il quale prende nome direttamente di "condominio Villa Vittadini", localizzandosi nelle prossimità del complesso storico.

### Villa Radice Fossati



Tipologia: villa  
 Epoca di costruzione: XIX  
 Morfologia: complesso edificato  
 Rilevanza contesto paesaggistico: alta  
 Stato di conservazione: ottimo

La villa compone, insieme alla villa Vittadini, un complesso storico-architettonico importante per la realtà comunale di Bareggio. Questi complessi, oltre che alla Villa Sormani riportata in precedenza strutturano il nucleo storico di "Bareggino", uno dei tre nuclei storici identificati all'interno dei limiti amministrativi .

La villa, di origine seicentesca, venne costruita dalla famiglia milanese dei Gallina la quale nel 1832, alla morte dell'ultimo della casata, omonimo dell'antenato benefattore della comunità Francesco, venne rilevata dall'ingegner Luigi Radice Fossati che l'acquistò nel 1836. Essa si sviluppa intorno ai tre lati di un cortile (il quarto lato dà sul Fontanile Laghetto), dove un viale, una volta delimitato da leoni di pietra su larghi pilastri, conduce ad una delle strade principali del paese. La facciata è contraddistinta da un portico oggi chiuso da vetrate protettive ma un tempo aperto, dal quale si accedeva al vero corpo dell'abitazione. Gli affreschi delle sale interne sono contraddistinti da delicati motivi floreali e paesaggistici con ninfe e putti, posizionati sulla parte superiore delle pareti, a cornice degli splendidi soffitti cassettonati. Un'altra facciata si presenta con splendide volute e decorazioni di spirito barocco, alla sommità della quale si trovava un tempo lo stemma dei Gallina ed un orologio a muro affrescato. Nella villa si trova anche una scuderia con colonne in granito, sostenenti un soffitto architravato, che custodisce la collezione delle carrozze di famiglia dei Radice Fossati, risalenti alla fine dell'Ottocento ed ai primi del Novecento. Il giardino, retrostante la villa, ospita un complesso insieme di alberi secolari. La villa è ancora oggi di proprietà della famiglia Radice Fossati.

Oltre a questi edifici vincolati troviamo, all'interno del PTCP, il Repertorio degli altri "beni storico-architettonici" non sottoposti a vincolo D.Lgs. n° 42/2004, dal quale viene estrapolato un elenco delle architetture presenti a Bareggio (cascine escluse):

- CHIESA DI S.MARIA ALLA BRUGHIERA
- PALAZZO VISCONTI DI MODRONE, RADICE FOSSATI
- CHIESA DEI SS. NAZARIO E CELSO
- CHIESA S. ANNA
- VILLA SORMANI, CASTIGLIONE, FUMAGALLI, MARIETTI
- VILLA RADICE FOSSATI
- CAPPELLA MADONNA DEL BUON CONSIGLIO

Tra queste alcune sono classificate come "architetture civili residenziale di interesse provinciale" – ville e giardini, dalla città metropolitana di Milano.

### Chiesa di S. Maria alla Brughiera



Localizzazione: via Montegrappa

Tipologia: chiesa

Epoca di costruzione: post 1478 – ante 1482

Morfologia: edificio isolato

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: sufficiente

La chiesa, localizzata nei pressi della zona nord del comune, ricopre ancora oggi un importante significato all'interno del contesto comunale. Per quanto concerne la storia dell'edificio, si può datare la sua edificazione verso la fine del XV secolo, dove le prime citazioni compaiono intorno al 1482; la testimonianza è data dalla lapide presente all'interno con dedica a Giovanni Crivelli, esponente di una nobile famiglia locale. In origine la struttura dipendeva dalla Canonica di San Pietro all'Olmo. Benché parzialmente rovinati e molto rimaneggiati nei secoli, rimangono comunque leggibili gli affreschi dell'abside, datati tra il 1482 (data edificazione cappelletta) e i primi anni del 1500. In passato gli affreschi sono stati attribuiti al Foppa o a un pittore della sua cerchia per il Santo Abate e a Bergognone (e sua cerchia) per il San Sebastiano. Gli affreschi dell'Abside sono di qualità migliore: il Cristo Pantocrator ha fatto pensare alla cerchia di Michelino da Besozzo. Per quanto riguarda l'integrità strutturale e culturale del luogo, sono trascorsi quasi quarant'anni dall'ultimo restauro, per questo gli interni necessitano di un nuovo intervento conservativo per evitare la perdita totale degli affreschi.

### Palazzo Visconti di Modrone, Radice Fossati



Localizzazione: Piazza Cavour  
 Tipologia: palazzo  
 Epoca di costruzione: 1647  
 Morfologia: edificio a blocco lineare  
 Rilevanza contesto paesaggistico: media  
 Stato di conservazione: ottimo

L'edificio, contenuto nel nucleo di antica formazione del comune, mostra un corpo minore nel quale si sviluppa lo scalone d'onore e sul lato opposto, prospiciente il cortile est, si apre un portico a tre fornici con colonne in granito e un tipico sopralzo centrale. Sullo scalone con balauste e colonnine ancora oggi si mostra una volta affrescata risalente al 1647, mentre il fronte est è porticato in stile bronzeo. Attualmente l'edificio dimostra una notevole compromissione dei caratteri storici, con un rifacimento totale della struttura, già a suo tempo modificata quando passò ai Radice Fossati nell'Ottocento.

### Chiesa dei SS. Nazario e Celso



Localizzazione: Piazza Cavour  
 Tipologia: chiesa  
 Epoca di costruzione: 1685 - 1880  
 Morfologia: edificio a blocco  
 Rilevanza contesto paesaggistico: alta  
 Stato di conservazione: ottimo

La chiesa parrocchiale di Bareggio dedicata ai Santi Nazario e Celso esisteva già nel Medioevo: la dedizione ne indica l'antichità, a conferma della quale abbiamo, oltre a diverse testimonianze scritte, la parte bassa del campanile che ancora oggi mostra la tipica decorazione ad archetti d'epoca romanica. L'antica chiesa era in stile romanico, edificata nel XII-XIII secolo, probabilmente in sostituzione di una più antica e poteva contenere circa 740 persone.

Durante il XVII secolo, in seguito alle continue difficoltà economiche dell'epoca che non erano poche; venne tuttavia presa una drastica decisione: sostituire la chiesa esistente con una più vasta e soprattutto di stile moderno. La tena-

cia dei parroci ha portato in breve all'erezione dell'attuale parte terminale della chiesa, costituita da un ottagono coperto da un'ardita volta e conclusa da un profondo coro. Il progetto risale al 1680 circa e l'edificazione venne terminata nel 1727. Nei secoli successivi ci furono interventi volti al rifacimento delle facciate, oltre che ad aggiornarne continuamente gli stili, come la raffinata trasformazione degli elementi dallo stile Barocco al Rococò, che videro interessare differenti parti della struttura.

Nel XIX secolo viene allungata la chiesa, completate le decorazioni interne con dipinti, affreschi, statue e altari, si erige la nuova facciata e si alza il campanile: questo era stato completato nel 1826 su progetto di Giovanni Nava fino a raggiungere i 28,40 metri.

Nell'insieme la chiesa parrocchiale di Bareggio oggi rivela una complessità che riflette la ricchezza della storia del paese, dall'epoca medievale a quella contemporanea, passando attraverso il Barocco e il Rococò, tutti stili ed epoche riscontrabili nell'attuale edificio: ma è soprattutto la pianta ottagonale che stupisce, così ardita ma anche rara in queste aree, poiché le poche progettate sono state spesso distrutte.

### Chiesa di S. Anna



Localizzazione: via Milano

Tipologia: chiesa

Epoca di costruzione: XX secolo

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: buono

L'antica presenza in frazione San Martino di una chiesetta è documentata nella bibliografia (*Liber Notitiae Sanctorum* del XIII secolo) e dalle mappe settecentesche. Si trattava di una chiesetta di modeste dimensioni, prospiciente l'arteria Milano-Novara, percorso nei secoli dai credenti che andavano in pellegrinaggio. Questa chiesa venne poi sostituita con la più grande costruzione verso il 1935 che oggi è visitabile.

**Villa Sormani, Castiglione, Fumagalli, Marietti**

Localizzazione: via Vassallo

Tipologia: villa

Epoca di costruzione: XVIII secolo

Morfologia: edificio a mezza corte aperta

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

Si presume, per la suddetta tipologia edilizia, che la data edificatoria risalga al 1685 da presunta fonte storica: indagine Bertelli. Non si ritrovano dati certi sulla fondazione di questo complesso di edifici; forse di origine conventuale (lungo corridoio nel corpo interno), venne poi adattato a residenza signorile (S. Langè) nel XVII secolo. Pare certo invece che fosse la villa Sormani la sede dell'Accademia letteraria degli Arcadi, importante fenomeno culturale che prese inizio nel 1685 per opera di illustri fondatori e proprietari della zona di Bareggio, come i Gallina, i Visconti, gli Arconati e, appunto, i Sormani.

Per quanto concerne la struttura, nella mappa teresiana del 1722, compare ancora una parte del vasto giardino che, come unico esempio di parco nell'area di Bareggio, testimonierebbe le ville Sormani, Marietti come sede dell'Accademia degli Arcadi (mentre invece la descrizione di sale affrescate e decorate lasciate scritte da uno degli accademici dell'epoca, farebbe supporre che la sede fosse nella villa Gallina, molto vicina alla Sormani), oggi del parco non c'è traccia, ma il Comune ha denominato "Parco dell'Arcadia" una vasta area a parco pubblico posta a nord della villa. Nelle mappe settecentesche, il complesso ex monastico è ben individuato e si presenta in forme analoghe alle attuali, compreso l'andamento dei fontanili che lo delimitano ad est e ad ovest; è evidente anche il giardino che si allungava verso nord, lungo il fontanile Borone, come ancora oggi è ben visibile.

**Villa Radice Fossati**

Localizzazione: via Matteotti

Tipologia: palazzo

Epoca di costruzione: 1870

Morfologia: edificio a blocco

Rilevanza contesto paesaggistico: media

Stato di conservazione: ottimo

La datazione è riferita al 1870, mentre l'attribuzione è data all'ingegner L. Casanova. Dopo la costituzione del Regno

d'Italia, l'amministrazione di Bareggio decise di costruire un nuovo edificio per la sede comunale e per le scuole. Il progetto venne affidato all'ingegner L. Casanova e il complesso venne inaugurato nel 1870. Negli ultimi anni (1985) l'edificio è stato rinnovato ed ora è sede anche di associazioni, della vigilanza urbana, della biblioteca e di molte altre funzioni pubbliche

### **Cappella Madonna del buon consiglio**



Localizzazione: Via Corbettina  
Tipologia: costruzione religiosa  
Epoca di costruzione: -  
Rilevanza contesto paesaggistico:  
media  
Stato di conservazione: ottimo

La cappella, situata nelle vicinanze del Parco di Villa Arcadia, si posiziona lungo il tracciato interpodereale della zona ovest del comune di Bareggio. Oltre all'importanza religiosa che riveste la costruzione, essa si incorpora in modo armonioso con il contesto limitrofo creando una valenza paesaggistica di riferimento.

### **Lavatoio Via Martiri della Libertà**



Localizzazione: Via Martiri della Libertà  
Tipologia: costruzione civile  
Epoca di costruzione: -  
Rilevanza contesto paesaggistico:  
alta  
Stato di conservazione: scarso

### Lavatoio Via Cascina Mezzana



Localizzazione: Via Cascina Mezzana

Tipologia: costruzione civile

Epoca di costruzione: -

Rilevanza contesto paesaggistico:

alta

Stato di conservazione: buono

#### 1.2.4 Le cascine: approfondimenti

Nel territorio agricolo di Bareggio, si collocano differenti nuclei rurali con origine agricola.

Il valore di molti di queste cascine è stato dimostrato in seguito alla consultazione di fonti il catalogo dei beni culturali di regione Lombardia e il PGT vigente.

Nell'ambito del paesaggio molte di queste cascine, a seguito del ruolo marginale svolto attualmente dall'attività agricola, sono state trasformate in ambiti residenziali; soprattutto all'interno dell'ambito urbanizzato, circoscritto all'interno della città consolidata, si ritrovano molte architetture rurali storiche, meritevoli di interesse.

Tali insediamenti costituiscono allo stato attuale insediamenti urbani ma per le loro importanti caratteristiche morfologiche rurali sono stati inclusi nell'analisi.

Partendo dal censimento delle cascine effettuato nel PGT, sono stati analizzati gli insediamenti rurali, allora individuati e confermati all'interno del Piano delle Regole, e quelli che, ancora oggi, mantengono i caratteri storici che li contraddistinguono. L'analisi specifica delle singole cascine ha richiesto l'elaborazione di un documento specifico denominato "RT03 Catalogo degli insediamenti rurali". Il sistema delle "cascine" e dei percorsi interpoderali, costituiscono memoria storica collettiva e rappresentano non solo un elemento dalla significativa valenza ambientale ma soprattutto culturale. Gli insediamenti rilevati (suscettibili di attenzione) sono stati restituiti attraverso una schedatura dettagliata per ogni singolo complesso; ogni singola scheda riporta le principali caratteristiche di ognuno dei **undici complessi** individuati, attraverso una sintetica descrizione e immagini relative delle strutture complessive. La definizione "cascine", identificabile nei documenti storici visionati, è stata mantenuta e riproposta nella individuazione per definire gli insediamenti rurali.

Il Piano delle Regole, individua a tal fine tali ambiti come "A2 – Ambiti del patrimonio rurale" disciplinandone gli interventi e individuando per ogni edificio una classe di riferimento.

Gli interventi previsti, definiti all'interno del documento "RR 03 Catalogo degli insediamenti rurali", hanno come obiettivo la conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, la conservazione delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d'archivio, la conservazione e il ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai par-

ticolari costruttivi e agli impianti distributivi. Pertanto, gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente. Si dovrà altresì porre attenzione al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso rispetto a quello originario, ma comunque compatibile.

Il Piano delle Regole, classifica gli insediamenti rurali in **sei classi** (Documento RR 03 – Catalogo degli insediamenti rurali), le quali rispecchiano tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate:

- Edifici di interesse storico ed architettonico;
- Edifici principali che mantengono i connotati storici della corte
- Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale, riconoscibili nel contesto storico
- Edifici di completamento del tessuto storico
- Edifici accessori
- Edifici moderni e/o di epoca contemporanea

Le classi di riferimento riportate rispecchiano le prescrizioni contenute all'interno dell'elaborato "R02 – Norme di attuazione", art. 17, del Piano delle Regole, così come esplicitato in modo completo per gli edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione di Bareggio.

Di seguito si riportano le principali entità storico-paesaggistiche del territorio:

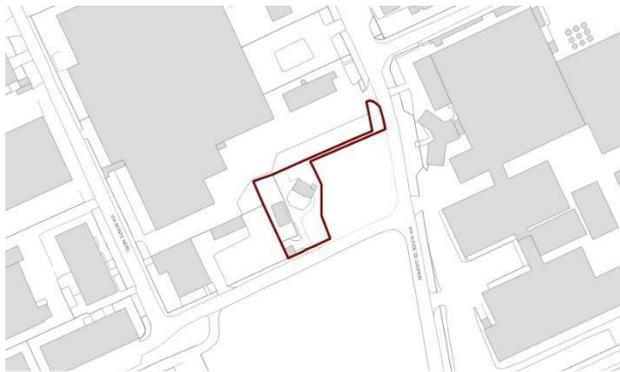
### Cascina Brughiera



Epoca di costruzione: sec. XV

La cascina Brughiera, la quale costruzione risale intorno al XV secolo, si dispone lungo via Isonzo e via Brughiera, all'interno del tessuto urbano localizzato a nord del comune. La composizione, alquanto disomogenea della cascina, mostra ancora alcuni caratteristiche tipiche della costruzione rurale di un tempo, mostrando un ballatoio interno e in alcune sezioni l'intonacatura originale dell'edificio. Si riscontrano inoltre trasformazioni funzionali (da stalla a deposito o residenza) oltre a cambiamenti di facciata, come l'intonacatura attraverso differenti colori o la presenza di balconi e serramenti non congruenti con la costruzione.

### Cascina Bareggia e chiesa Madonna del Rosario



Epoca di costruzione: presenza nel 1888

L'edificio, isolato dalla zona residenziale e confinato all'estremità di un lotto all'interno dell'area industriale, ad angolo tra via Montenero e via De Gasperi, è immerso in un bosco di platani e robinie sul cui sfondo si può vedere un'ala di ciò che resta della Cascina Bareggia. Le facciate possiedono ancora oggi un rivestimento cementizio, senza alcuna tinteggiatura di colore in superficie. La chiesetta, anteposta all'edificio cascinale e circondata da un piccolo boschetto di robinie, si mostra ad oggi in un cattivo stato di manutenzione esterno, oltre a mostrare anch'essa la mancanza di intonaco.

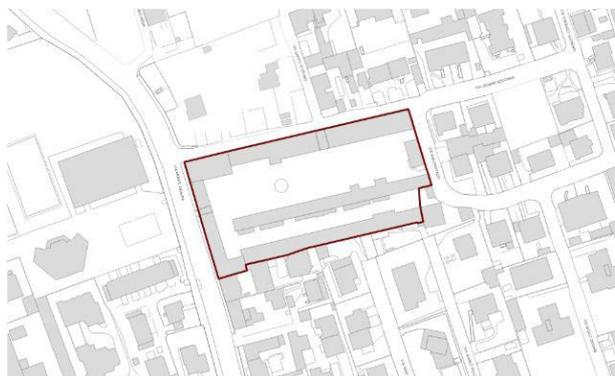
### Cascina Bareggetta



Epoca di costruzione: sec. XVIII

Il lotto, disposto lungo via Alcide De Gasperi, Dolomiti, Monte Rosa e Monte Cervino, presenta una superficie densamente impermeabilizzata sulla quale si localizzano gli edifici ex cascinali. Difatti la costruzione ha ricevuto interventi che ne hanno modificato aspetto e materiali, interessando principalmente il tetto, l'intonaco e i serramenti. Caratteristica rimane la torretta ancora presente al centro del complesso, mantenuta nelle forme e nei materiali.

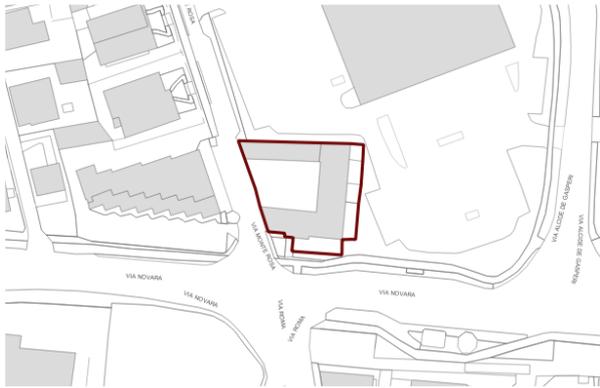
### Cascina San Protasio



Epoca di costruzione: presente già nel 1888

Il complesso, composto soprattutto da edifici lineari, si dispone lungo gli assi di via S. Protasio e via Monte Grappa. Questi mostrano un buono stato di conservazione per quanto riguarda le tipiche caratteristiche delle cascine lombarde, contenendo l'altezza dei fabbricati in 2 o 3 piani fuori terra, oltre a preservarne le strutture compositive, come fienili, porcilaia e pollaio, ad oggi utilizzati come depositi dai residenti.

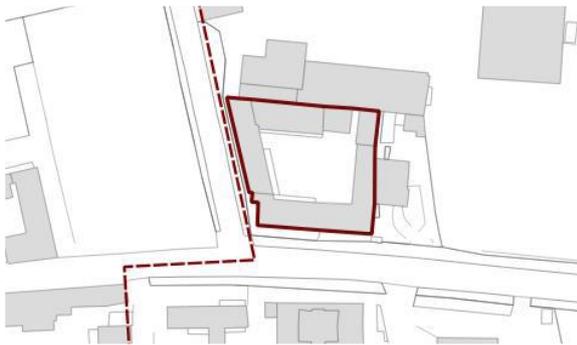
### Cascina San Rita



Epoca di costruzione: antecedente al 1500

Gli edifici disposti all'incrocio tra via Novara e via Roma si ritrovano ad oggi in un buono stato di conservazione in quanto recentemente recuperati in facciata, come si può notare dai prospetti interni. Si può notare dal corpo edificato i particolari decorativi, oltre al mantenimento del laterizio come materiale compositivo dei tetti.

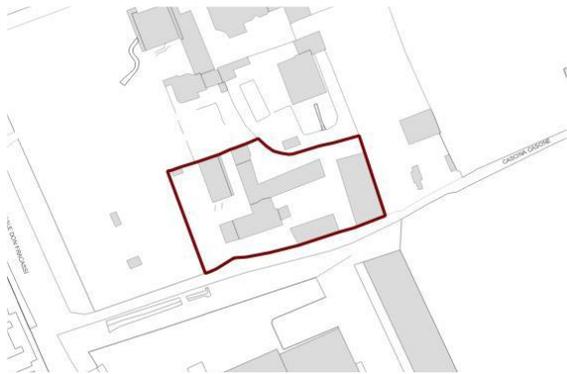
### Cascina Via Torino



Epoca di costruzione: già presente nel 1888

Dell'impianto originario è rimasto solo il perimetro dell'edificio che crea la corte chiusa; infatti tutte le facciate (sia interne che su strada) hanno subito rifacimenti dell'intonaco che si presenta con tinteggiature di differenti colori. Dell'impianto originario è rimasto anche il ballatoio con ringhiera in ferro che dà accesso alla residenza del piano superiore. Al piano terra sono stati ricavati i box auto. Le aperture sembrano aver mantenuto la posizione originaria anche se puntualmente si riconoscono trasformazioni e ampliamenti delle stesse. Il prospetto che ha subito le maggiori trasformazioni è quello su via Torino: sia per l'apertura delle vetrate del ristorante e del panificio, che per il rivestimento della facciata.

### Cascina Casone



Epoca di costruzione: antecedente al 1500

Il complesso di edifici, che si dispone lungo la strada sterrata collegata direttamente con la via Don Severino Fracassi, mostra un insieme di edifici sui quali sono stati attuati interventi di ammodernamento, almeno per quanto riguarda la facciata esterna. Si riscontrano inoltre edifici sui quali non sono ancora stati attuati interventi volti al miglioramento esterno, ancora rivestito da malta cementizia, sulla quale sono presenti in alcune parti sezioni di decoro ormai perdute.

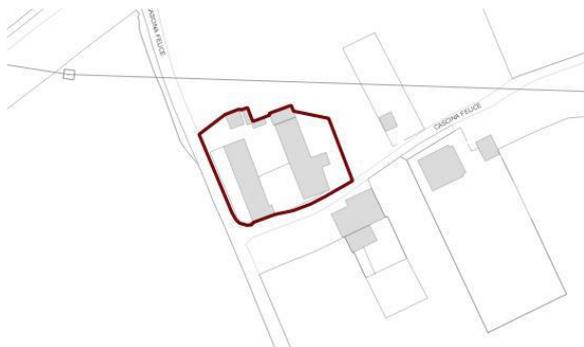
### Cascina Mezzana



Epoca di costruzione: parte del XVI secolo e parte del 1893

Il complesso cascinale è situato nel Parco Agricolo Sud Milano, nella parte sud-ovest di Bareggio, quasi a ridosso del canale Scolmatore. L'insieme dei fabbricati presenta ancora oggi le principali strutture funzionali delle cascine, quali porcilaie, pollai, fontane, stalle e fienili, che ad oggi servono ai residenti come deposito di materiali e attrezzi. Si nota inoltre dai prospetti un mantenimento dei ballatoi tipici delle costruzioni, che percorrono lungo tutti i piani superiori. Le facciate mostrano un buon mantenimento dei materiali, preservandone le caratteristiche di un tempo.

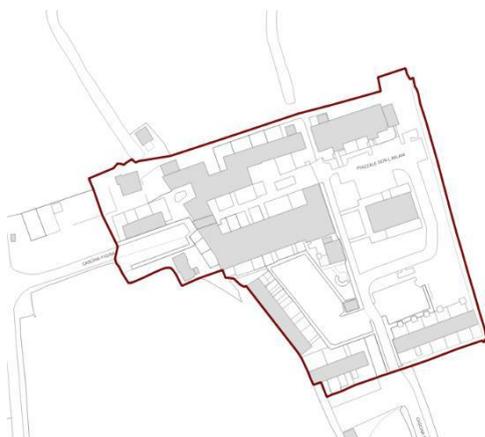
### Cascina Cassinetta



Epoca di costruzione: antecedente al 1856

La cascina che si struttura lungo il prolungamento di via Don Severino Fracassi si compone di due edifici principali posti uno parallelo all'altro. Il primo, posto lungo l'asse stradale, si sviluppa su due piani d'altezza, mostra un buon stato esterno delle facciate. Il secondo strutturato su due livelli, una volta con funzione di stalla e fienile, funge ad oggi da deposito per i proprietari, mostrando all'esterno ancora le tipiche caratteristiche delle strutture.

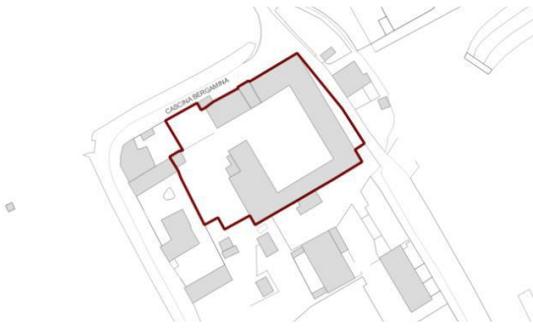
### Cascina Figina



Epoca di costruzione: 1630 (da verificare)

L'insieme dei corpi edificati all'interno del territorio interessato dalla cascina Figina si mostra completamente trasformato. Si notano gli interventi di recente fattura che hanno interessato la maggior parte dei corpi edificati, mantenendo l'androne di passaggio ad uso pedonale. Si riscontra inoltre la presenza della chiesetta, risalente al 1630, che ad oggi versa in un cattivo stato di manutenzione.

### Cascina Bergamina



Epoca di costruzione: 1630 (da verificare)

Il complesso, situato nei pressi del “Lago degli amici” a sud del territorio comunale, si organizza e dispone secondo le già osservate cascine. I corpi esterni, i quali costituiscono i perimetri della corte interna aperta, mostrano una disposizione tipica delle strutture abitative rurali di un tempo. Si possono notare ancora i tradizionali materiali lungo una parte della facciata nord-ovest, oltre a notare la disposizione e dimensione delle finestre, coerente con quelle di un tempo.

## 1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA

L’analisi condotta ai fini della costruzione del quadro conoscitivo della città esistente è stata completata attraverso una lettura e un’interpretazione della forma della città, con la finalità di costruire la base per la nuova classificazione superando la lettura funzionale, legata alla zonizzazione del piano tradizionale. Tale analisi riporta una rinnovata lettura del sistema insediativo attraverso l’individuazione morfo-tipologica e funzionale dei tessuti che lo compongono distinguendo tra quelli appartenenti alla città storica (tessuto storico consolidato, tessuto dei nuclei storici rurali e ville con parco), quelli della città per aggiunta.

Tale analisi riveste una funzione fondamentale in relazione alla definizione dei principi e delle regole di gestione dei futuri interventi sulla città esistente, che costituiranno i contenuti specifici del Piano delle Regole.

È stata quindi svolta un’attenta analisi finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i diversi ambienti insediativi di Bareggio e dall’altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi.

Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono nel corso della lettura incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un’analisi del trattamento dello spazio pubblico.

Altro elemento interessante da sottolineare sono gli edifici dismessi o non completamente utilizzati: queste tessere costituiscono una potenziale risorsa, ma allo stato attuale una criticità ridotta ma presente.

Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell’abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall’altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti. I servizi, presentano una densità elevata nel centro della città e un livello qualitativo generalmente più che positivo; tale livello andrà comunque adeguato in relazione alle rinnovate esigenze della città e dei suoi abitanti.



## **2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**





La proposta progettuale del Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di rileggere siti e contesti, di decostruirli e interpretarli attribuendo a loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati. Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologica operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano, con il Piano delle Regole si passa ad una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, ai quali si potranno sovrapporre diversi elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura urbana, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l'individuazione di parti di città i cui caratteri di omogeneità, sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

## 2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La lettura ed interpretazione del tessuto urbano consolidato in tessuti omogenei dal punto di vista tipologico e morfologico, è finalizzato a sottolineare specifiche differenze, da cui discendono modalità di intervento differenziate (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate alla definizione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

All'interno del Piano delle Regole il territorio è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo sistemico, che considera il territorio nella sua totalità e complessità, come parte in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

### 2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni e dall'altra nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano: struttura e forma urbana; rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare; aree di ridefinizione o recupero paesaggistico; aree interstiziali e aree libere da completare; tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..); spazi a verde o liberi da edificazione; spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- **dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.** Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici ambientali;
- **massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente,** finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;
- **sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio,** con una normativa non restrittiva, ovvero che consenta recupero o la rifunzionalizzazione degli immobili a tale scopo;
- puntare sulla politica di **rigenerazione del tessuto urbano consolidato,** attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbr-

cati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi.

L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

## **2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE**

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo, il Piano delle Regole mette in campo un ventaglio di azioni, successivamente descritte.

### *2.1.2.1 Individuazione del Nucleo di Antica Formazione e delle modalità di intervento per gli edifici del tessuto storico*

Una delle prime azioni necessarie per la corretta gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è l'identificazione puntuale del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (come esplicitata al capitolo precedente).

Tale passaggio ha permesso di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che con specifiche caratteristiche morfo-tipologiche ed identitarie del patrimonio locale costituiscono la formazione storica della città. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolanti, bensì tendono a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti, secondo una classificazione mirata e ponderata, oltre che a localizzare specifiche modalità attuative.

### *2.1.2.2 riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani*

Il territorio urbanizzato di Bareggio presenta alcuni caratteri paesaggistici e ambientali che il Piano riconosce e tutela. Nello specifico, nella definizione del quadro conoscitivo, sono stati identificati ambiti di particolare interesse, i quali vengono trattati e normati all'interno del Piano delle Regole.

Tali ambiti, che saranno illustrati dettagliatamente al capitolo successivo dedicato, sono rappresentati, oltre che dal Nucleo di Antica Formazione, anche dagli Ambiti del Patrimonio Rurale – A2.

### *2.1.2.3 Incentivi all'interno del piano delle regole per il recupero aree dismesse*

Il quadro conoscitivo ha portato all'identificazione di un patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola DT 08 – Carta delle strategie di Piano) e aree di rigenerazione (si veda tavola DT 07 – Carta della rigenerazione) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rinnovamento e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

Per tale ragione, per le aree dismesse non interessate da trasformazioni del Documento di Piano, all'interno della normativa del Piano del Regole si prevedono strategie ed incentivi volti alla trasformazione delle aree, stimolandone la

riqualificazione soprattutto delle aree produttive individuate nell'elaborato "DT 07 – Carta della rigenerazione". Le specifiche sulle regolazioni e incentivi volumetrici sono indicati all'interno dell'art. 32 – "RR02 Normativa di Piano".

#### *2.1.2.4 Revisione normativa che non limiti le attività esistenti*

Le attività lavorative, nelle loro diverse forme, rivestono un ruolo centrale nella vita e nella società di Bareggio: il mondo delle imprese, delle attività commerciali e terziarie deve essere supportato anche da azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione il Piano non vincola gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali, a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si "limita" ad escludere le attività non compatibili. Inoltre, al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività, dovute a nuove esigenze lavorative, non attribuisce un indice fondiario alle proprietà e pertanto, all'interno di ogni singola proprietà esistente sarà possibile qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

#### *2.1.2.5 Rivitalizzazione attraverso la definizione di nuove regole per le attività commerciali*

L'elemento innovativo di questa variante sta, anche, nell'occuparsi di tutte le attività "affini" al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Il Piano pertanto norma tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, senza confonderli né con il commercio "tout court" né con l'artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell'ambiente.

#### *2.1.2.6 azioni di incentivi per la qualità urbana*

All'interno delle tavole di azionamento del Piano delle Regole è identificato, con apposito segno grafico, il territorio urbano più direttamente interessato dalle ricadute negative dell'attraversamento dell'urbanizzato di Bareggio della SP11. Tale area, definita "ambito per l'aumento della qualità urbana", viene identificata al fine di attuare politiche e interventi volti alla rigenerazione degli spazi, abbassando i fattori di inquinamento e prospettando una maggiore qualità dei luoghi.

#### *2.1.2.7 Prescrizioni per le trasformazioni di definizione di principi di invarianza idraulica (normativa CAP)*

Ai fini del rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrologica, vengono attuate su tutto il territorio comunale le previsioni del Regolamento regionale contenente criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica, in particolare per gli interventi di cui inseriti all'interno del capitolo 2 - indicazioni su interventi strutturali e non strutturali di riduzione del rischio idraulico e idrologico a livello comunale in riferimento allo Studio Semplificato del Rischio idraulico redatto a livello comunale.

#### *2.1.2.8 Definizione del progetto di rete ecologica comunale*

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all'interno del territorio di Bareggio gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Documento di Piano all'interno delle schede e delle norme degli ambiti di trasformazione e nel Piano dei Servizi individua dedicati spazi volti al progetto di rete; il Piano delle Regole, al fine di attuare

la strategia esplicitata alla tavola "ST 02 – strategie per la realizzazione della rete ecologica comunale", individua le aree di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale. Tali ambiti vengono evidenziati all'interno dell'azonamento del Piano delle Regole prescrivendone il mantenimento allo stato attuale ed evitandone la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà altresì essere evitato l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

## 2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ

### 2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in cinque parti:

- **Titolo I. Disposizioni generali**, oggetto del piano delle regole, validità ed efficacia, disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici, struttura e contenuti del piano delle regole, definizioni, indici e parametri urbanistici, distanze, disciplina delle destinazioni d'uso;
- **Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole**, strumenti di attuazione, piani attuativi in itinere (G), modalità di attuazione del piano delle regole, parcheggi pertinenziali per auto e cicli/motocicli, disciplina del cambio della destinazione d'uso, disciplina per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, aree di pertinenza;
- **Titolo III. Azonamento del Piano**, classificazione del territorio;
- **Titolo IV. Piano Paesaggistico Comunale**, classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, verifica dell'incidenza dei progetti, infrastrutture tecnologiche, norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili, disciplina dei caratteri geologici, idrogeologici e sismici, rinvio alla normativa sovracomunale;
- **Titolo V. Norme per il commercio**, normativa specifica per il commercio ed attività equiparate, destinazioni d'uso commerciali ed equiparate, definizioni della superficie di vendita e di forme aggregative commerciali, categorie di destinazioni d'uso commerciali, criteri per l'insediamento di medie superfici di vendita, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita: situazioni esistenti, requisiti generali dei spazi commerciali.

Da segnalare l'articolo 7 che disciplina le destinazioni d'uso, definite nei diversi usi e rispetto all'utilizzo nel tessuto consolidato, raccogliendo in modo esaustivo tutte le possibili destinazioni per gli ambiti urbani comunali.

L'argomento viene poi affrontato in modo specifico all'interno del Titolo III – Azonamento del Piano, dove per ciascuna delle zone e/o ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, vengono individuate la destinazione principale, la destinazione secondaria e, di conseguenza quella non consentita.

L'articolo 11 disciplina in modo specifico gli ambiti dei parcheggi privati pertinenziali, oltre che a disciplinare tutti gli spazi destinati alla sosta e alle aree di sosta degli autoveicoli, indipendentemente dalla loro tipologia costruttiva e realizzativa.

Infine, si evidenzia come all'interno del Titolo II – Strumenti di attuazione, per quanto riguarda le modalità di intervento interni agli ambiti storico testimoniali è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e la modalità attuativa. Per quanto concerne gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sono previste le seguenti modalità:

- nei nuclei di antica formazione per una superficie fondiaria o superficie territoriale fino a 500 mq è previsto il permesso di costruire o titolo equipollente, per interventi tra i 500 mq e i 1.500 mq di SF o ST è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo assentito e per interventi oltre 1.500 mq di SF o St è previsto il piano attuativo;
- nel tessuto consolidato residenziale e produttivo/terziario (ambiti B e D) per quanto concerne invece gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia che porti alla demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio esistente, per una superficie territoriale fino a 1.500 mq è previsto il titolo abilitativo semplice o equipollente, per interventi da 1.500 fino a 3.500 mq di superficie territoriale è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo, infine per interventi oltre 5.000 mq è previsto il piano attuativo.

### **2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali**

Il Titolo IIIA (ambiti storici testimoniali) delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina gli obiettivi e le finalità degli interventi in questi tessuti.

Rientrano in tale categoria i seguenti ambiti: Nuclei di Antica Formazione (A1) e gli Ambiti del patrimonio rurale (A2). Nello specifico tutte le componenti vengono illustrate all'interno della tavola **RT02 – Nuclei di Antica Formazione: modalità di intervento** e del **RR03 – Catalogo degli insediamenti rurali**

A differenza della città consolidata, per l'assetto della città storica si procederà nella definizione delle norme in maniera puntuale, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza.

Per tali edifici il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che le città storiche devono avere all'interno della città contemporanea. In questa logica, l'attuazione degli interventi dovrà fare i conti con i processi che hanno interessato non solo la formazione sociale locale, ma anche con l'utilizzo del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni, attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Le norme del Piano delle Regole, all'interno del Titolo IIIA – Ambiti storici testimoniali, forniscono finalità e indicazioni di carattere specifico da raggiungere con gli interventi da eseguire sugli edifici, classificati secondo le tipologie: Nuclei di Antica Formazione (A1) e Ambiti del patrimonio rurale (A2)

Per quanto riguarda gli edifici all'interno di questi nuclei, sulla base del valore architettonico e/o storico testimoniale, sono classificati secondo le seguenti classi:

**- edifici di interesse storico ed architettonico:** per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, oltre che alla ricostruzione edilizia finalizzata al cambio di destinazione d'uso con esclusione della demolizione/ricostruzione fatta salva la preventiva autorizzazione della Soprintendenza.

Ai fini dell'individuazione di coerenti e corrette modalità di intervento, sono individuate le seguenti tipologie di edifici: edifici religiosi; ville e palazzi storici con giardino; edifici di civile abitazione; edifici pubblici e di uso pubblico; cascine e nuclei rurali.

- **edifici principali che mantengono i connotati storici della corte:** Si tratta di complessi cascinali di derivazione storica che per la loro morfotipologia rappresentano una importante testimonianza del sistema insediativo agricolo nonché un landmark urbano che connota ancora oggi l'intorno territoriale. Per tali edifici sono consentiti quasi tutti gli interventi, dalle varie manutenzioni al restauro e risanamento conservativo. Anche interventi di Ristrutturazione edilizia (Re) degli edifici principali che costituiscono le corti sono consentiti, devono altresì mantenere i caratteri residui dell'edilizia rurale.

- **edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale, riconoscibili nel contesto storico:** edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari; essi prevedono interventi volti alla manutenzione degli edifici, al restauro e risanamento conservativo, oltre che alla ristrutturazione edilizia.

- **edifici di completamento del tessuto storico:** edifici ordinari, interessanti per il rapporto con l'ambiente e con il tessuto urbano storico. Per tali edifici sono consentiti quasi tutti gli interventi, comprendo la demolizione ed eventuale ricostruzione del fabbricato.

- **edifici accessori:** comprende gli edifici accessori, attuando quasi la totalità delle modalità attuative, ad esclusione della nuova costruzione. Al recupero e riutilizzo delle strutture di derivazione agricola vengono applicate aggiuntive previsioni di mantenimento delle caratteristiche tipologiche dei vari manufatto, così come per quelli aventi specifiche metrature in altezza.

- **edifici moderni e/o di epoca contemporanea:** Si tratta di edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico. Generalmente in buono stato, essi prevedono al loro interno modalità di manutenzione ordinaria, straordinaria ma anche interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con eventuale ricostruzione.

La Tavola RT 02 – **Nuclei di antica formazione: Modalità di intervento**, rimanda alla normativa del Piano delle Regole l'indicazione puntuale di intervento, definisce, per ogni singolo edificio, le modalità e le forme di intervento, individuando, per gli edifici sopra evidenziati, le seguenti modalità di intervento: Manutenzione ordinaria (Mo); Manutenzione straordinaria (Ms); Restauro e conservativo – (RsRc); Ristrutturazione edilizia – Re; Demolizione con eventuale ricostruzione – Dr. Le norme contengono indicazioni rispetto alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento.

Tale articolo normativo costituisce approfondimento dei contenuti della tavola.

### 2.2.3 Assetto della città consolidata

La città consolidata è il negativo della città storica: Sono i tessuti più recenti, dove i valori in gioco non spingono a necessità di interventi di tutela, ma è necessario creare le condizioni affinché si possano attuare interventi di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio, soprattutto finalizzati a migliorare le prestazioni e il comfort degli edifici esistenti, preservando e valorizzando le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto esistente. Tuttavia è riduttivo ritenerla soltanto una parte residuale o meno degna di attenzione. In primo luogo perché costituisce la maggior parte del tessuto edificato, in secondo luogo perché questa costituisce la città della produzione, dell'artigianato e di un commercio in parte minuto e legato alle attività di vicinato, fortemente integrate con la funzione residenziale.

La città consolidata si definisce tale in quanto il suo assetto ormai è stabile e definito al di là di ogni valore storico e, come la città storica, porta con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare. Il PGT previgente, anche in

questo caso, costituisce la base da cui partire, tuttavia la città consolidata costituisce una realtà maggiormente dinamica rispetto alla città storica e perciò si è proceduto con la raccolta di molte informazioni attraverso rilievi.

Il progetto per la città consolidata conclude il processo di analisi e conoscenza del tessuto urbano, che ha portato ad una classificazione del tessuto consolidato edificato, esterno alle città storiche, articolata come segue.

### **Ambiti residenziali**

- **ambiti residenziali ad elevata densità (B1)**. Sono porzioni del tessuto urbano di Bareggio di elevata densità e altezza, con una destinazione prevalentemente residenziale e un'omogeneità tipologica. Essi si sono sviluppati prevalentemente attorno al nucleo antico o nei tessuti urbani di più recente formazione.

- **ambiti residenziali a media densità (B2)**. Sono porzioni del tessuto urbano di Bareggio che allo stato di fatto risultano destinate prevalentemente a residenze, con impianti tipologici diversificati ma comunque riconducibili ad un'edificazione a media intensità (generalmente non superiore ai 3 piani).

- **ambiti residenziali misti (B3)**. Sono porzioni del tessuto urbano di Bareggio che allo stato di fatto risultano ad alta commistione di destinazione d'uso e di tipologie edilizie presenti, in particolare con la compresenza di destinazioni residenziali, produttive e terziarie che determinano criticità diffuse. Gli interventi edilizi devono essere volti al risanamento, alla ricostruzione, al completamento ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, favorendo il recupero e l'evoluzione verso una configurazione omogenea degli isolati, limitando così le interferenze funzionali tra destinazioni non compatibili come produttivo e residenziale.

### **Ambiti produttivi**

I comparti produttivi, nel territorio di Bareggio, rientrano tutti in un'unica categoria.

**Ambiti produttivi (D1)**. Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo in gran parte edificato che negli anni passati sono stati oggetto di trasformazioni produttive consistenti e sono destinati ad ulteriori cambiamenti in relazione alle trasformazioni economiche ed all'evoluzione tecnologica. Le finalità del PGT sono salvaguardare la capacità produttiva di queste aree accompagnando i processi di trasformazione necessari per garantire la continuità produttiva delle strutture attive e promuovere l'insediamento di nuove attività.

Per tali comparti, al fine di consentire il consolidamento dell'attività produttiva è consentito, per gli edifici esistenti, aggregare più lotti industriali che verranno considerati un'unità funzionale volontariamente costituita. Su tale unità funzionale verrà effettuata la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi. Per i lotti di intervento adiacenti agli ambiti agricoli devono essere intraprese soluzioni per un adeguato inserimento ambientale delle strutture, prevedendo un adeguato equipaggiamento a verde e fasce alberate, nonché disposizioni per la miglior tutela della salubrità dei luoghi e dell'ambiente.

Inoltre si identificano specifiche modalità attuative per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, dove le trasformazioni sono determinate in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento.

### Ambiti terziari e commerciali

Sono ambiti a forte integrazione funzionale, risultato di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno determinato un tessuto misto terziario e commerciale.

**Ambiti terziari e commerciali (D2).** Le porzioni ricomprese all'interno dell'ambito D2 sono per localizzazione e destinazioni d'uso il completamento del sistema urbano e delle attività lavorative, con l'insediamento di uffici, attività terziarie in genere e delle attività commerciali.

Per tali ambiti si prevedono specifici criteri di attuazione, soprattutto per gli ambiti adiacenti alle aree agricole: in tal caso devono essere intraprese soluzioni per un adeguato inserimento ambientale delle strutture, prevedendo un adeguato equipaggiamento a verde e fasce alberate, nonché disposizioni per la miglior tutela della salubrità dei luoghi e dell'ambiente.

Le porzioni facenti parte dell'ambito sono vocate alla localizzazione e destinazioni d'uso che permettano il completamento del sistema urbano e delle attività lavorative, attraverso il completamento degli ambiti secondo le destinazioni commerciali e terziarie, non ammettendo funzioni come: *residenziale - dR (1.1)*, *attività artigianali - dP (2.2)*, *fabbriche/officine e laboratori - dP (2.3)*, *attività logistiche - dP (2.8)*, *grandi strutture di vendita - dC (3.3)*, *attività ricettive all'aria aperta - dRi (5.3)*, *destinazioni per servizi di culto - dSc*.

È data facoltà che, in tutto o in parte, le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti terziario-direzionali e commerciali siano garantite, anziché in cessione dell'area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni terziario-direzionali commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria. Un'analoga facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni terziario-direzionali commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.

All'interno del Piano delle Regole viene altresì prevista una normativa specifica per il commercio, la quale ha validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale.

#### 2.2.4 Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico

Nel territorio comunale di Bareggio, le aree agricole e, pertanto, le parti del territorio utilizzate per attività agricole, sono di due tipologie: Ambiti agricoli (E1) e Ambiti agricoli di interesse strategico (E2). Entrambe le tipologie sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

- **Ambiti agricoli E1.** Per gli ambiti agricoli E1 sono valide la disposizione dell'art. 59 comma 3 e articoli seguenti della LR 12/2005 e successive modifiche.

Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia, contenente le relative indicazioni su distanze, altezze e caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto. Negli ambiti agricoli è altresì possibile la realizzazione di corpi accessori di piccole dimensioni esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo (ricovero attrezzi e piccoli macchinari agricoli, conservazioni dei prodotti, o similari). Tali edifici devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti e devono risultare privi di finestre e/o lucernari. Per tali vengono speci-

ficcate all'interno della documentazione di piano le superfici di massima, le altezze e le specifiche distanze minime dai confini di proprietà.

- **Ambiti agricoli E2.** Per gli ambiti agricoli strategici sono valide le stesse disposizioni per gli ambiti E1 previo rispetto di quanto disposto dalla Titolo II della Parte II del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (o Piano Territoriale Metropolitano).

### **2.2.5 Vincoli e tutele**

Il Piano delle Regole individua i vincoli e le tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale ed alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT. Oltre a questi vincoli sovraordinati il Piano ne identifica altri, a livello comunale e di dettaglio.

#### **Zone destinate alla viabilità**

Il PdR individua la rete della viabilità locale. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni. Il sistema delle strade e dei parcheggi ancorché dedicato prevalentemente alla mobilità veicolare, rappresenta uno spazio pubblico primario per la socialità della comunità e costituisce una importante risorsa per fronteggiare specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza. Le strade urbane quindi possono essere oggetto di specifici programmi che possono modificare i criteri della mobilità veicolare destinando tratti di strade o parti di esse per attività ritenute importanti per risolvere specifiche problematiche di sicurezza e per l'ampliamento di funzioni urbane in specifici casi di emergenza.

#### **Fasce di rispetto stradale**

Nelle fasce di rispetto stradale, individuate nella cartografia del DdP – DT02 Vincoli e prescrizioni sovracomunali, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico (oltre a quanto stabilito all'art. 29 comma 3). Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale e l'applicazione della normativa vigente, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.

#### **Fasce di rispetto cimiteriale**

Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) il Piano non consente alcuna edificazione. Qualora vi fosse la presenza di qualche edificio esistente, alla data di adozione del PGT, in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative.

### **Rete ecologica comunale in aree private**

Nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole sono individuati, con apposito segno grafico, gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano in ambito urbano, sulla base della DGR n. 10962/09, della DGR 999/10, del Volume "Tecniche e metodi per la realizzazione della rete ecologica regionale" e del repertorio "Buone pratiche per la rete ecologica regionale" editi da ERSAF.

Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà inoltre essere evitato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

#### **2.2.6 Sensibilità paesistica**

L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola DT010 – sensibilità paesistica dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi. La classificazione è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla DGR 8 novembre 2002 – n. 7/11045 e alla DGR 22 dicembre 2011 n° 9/2727; essa indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito: tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 38 delle norme del Piano Territoriale Regionale e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

La valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata effettuata in base alle caratteristiche del sito, ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto: un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente il grado di trasformazione recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Oltre a questo modo di valutazione, sono state considerate le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità, tra il luogo considerato e l'intorno. Infine è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala di sensibilità, articolata in differenti classi sottoelencate e riprese

L'intero territorio comunale è classificato nella "Tavola DT 09 – sensibilità paesistica" dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.

Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa;

2= sensibilità paesistica bassa;

3= sensibilità paesistica media;

4= sensibilità paesistica alta;

5= sensibilità paesistica molto alta.

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.

## 2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

A seguito della pubblicazione sul BURL, n. 11 Serie Avvisi e Concorsi del 13.03.2019, dell'integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/2014, il presente capitolo illustra i criteri di contenimento del consumo di suolo applicati nella variante di PGT in adozione che risultano compatibili con le disposizioni contenute nel PTR.

Tale capitolo integra la Carta del consumo di suolo e contiene:

- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05. Contiene, inoltre, la verifica rispetto al PTM della città metropolitana adottato in riferimento alle soglie attribuite a ciascun comune (art. 18 Norme di attuazione PTM);
- il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014);
- la verifica del rispetto della soglia di riduzione del consumo di suolo;
- la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r.31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

### 2.3.1 Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo

TAB. 1 - SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO

<b>SUPERFICIE URBANIZZATA</b>		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a) superfici edificate (incluse strade interne al TUC)	3.810.612	3.810.612
(c) superficie stradale esterne al TUC	139.200	139.200
(d) aree verdi inferiori a 2.500 mq	46.025	46.025
(f) cave attive	305.783	305.783
(g) superfici edificate normate dal PdR	24.948	24.948
<b>totale</b>	<b>4.326.568</b>	<b>4.326.568</b>

<b>SUPERFICIE URBANIZZABILE</b>		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a) Ambiti di trasformazione su suolo libero	18.260	18.260
(d) Aree per nuovi servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	20.885	20.885
(f) Aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale	145.549	145.549
<b>totale</b>	<b>184.694</b>	<b>184.694</b>

**SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE**

	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Superficie agricola o naturale	4.424.334	4.424.334
Superfici delle aree a verde pubbliche o di uso pubblico di superficie superiore ai 5.000 mq	266.229	266.229
<b>totale</b>	<b>4.750.899</b>	<b>4.750.899</b>

**AREE DELLA RIGENERAZIONE**

	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a) Aree non residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono	-	-
(g) Ambiti di trasformazione su aree degradate	1.679	1.679
<b>totale</b>	<b>1.679</b>	<b>1.679</b>

**DEFINIZIONE DELLA SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO**

Soglia comunale di consumo di suolo	39,96 %
-------------------------------------	---------

**RESIDUO DI PIANO**

	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPURARE (mq)
Villa Marietti - area Via Falcone	7.600	7.600
Villa Marietti - area Viale Morandi	1.946	1.946
PA r2	5.500	5.500
PA r3	2.800	2.800
PA r6	4.000	4.000
Area produttiva Via De Gasperi	8.760	8.760
<b>Totale</b>	<b>30.606</b>	<b>30.606</b>

**RESIDUO DI PIANO**

Rapporto tra Ambiti di Trasformazione non attuati e superficie urbanizzata	0,71 %
--	--------

Come si evince da quest'ultima tabella il comune di Bareggio presenta una soglia residua di attuazione del PGT vigente molto limitata, in linea con le indicazioni del PTM. Rientrando nella casistica di base per l'applicazione della riduzione del consumo di suolo (inferiore a 2 punti percentuali rispetto alla media provinciale, pari a 3,9%), **per il nuovo PGT di Bareggio non si deve applicare alcuna riduzione alle previsioni.**

## 2.3.2 Calcolo della riduzione di consumo di suolo

TAB. 2 - SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

<b>PGT VIGENTE</b>		
<b>previsioni residenziali su aree libere</b>	<b>SUP. TOTALE (mq)</b>	<b>SUP. DA COMPUTARE (mq)</b>
Villa Marietti - area Via Falcone	7.600	7.600
Villa Marietti - area Viale Morandi	1.964	1.964
PA r1	4.023	4.023
PA r2	5.500	5.500
PA r3	2.880	2.880
PA r4	7.199	7.199
PA r6	4.000	4.000
<b>totale</b>	<b>33.166</b>	<b>33.166</b>

<b>previsioni non residenziali su aree libere</b>	<b>SUP. TOTALE (mq)</b>	<b>SUP. DA COMPUTARE (mq)</b>
Area produttiva Via De Gasperi	8.760	8.760
Area per servizi - Via De Gasperi	31.113	31.113
Area per servizi - Via Corbettina	50.108	50.108
<b>totale</b>	<b>89.981</b>	<b>89.981</b>

<b>VARIANTE PGT 2020</b>		
<b>previsioni residenziali su aree libere</b>	<b>SUP. TOTALE (mq)</b>	<b>SUP. DA COMPUTARE (mq)</b>
Area per l'utilizzo dei diritti volumetrici-Via Falcone	7.600	7.600
AT 7 (ex PA r7)	5.500	5.500
AT 8 (ex PA r3)	2.880	2.880
AT 5 (ex PA r6)	4.000	4.000
AT 6 (ex area produttiva Via De Gasperi)	8.760	8.760
<b>totale</b>	<b>28.740</b>	<b>28.740</b>

<b>previsioni non residenziali su aree libere</b>	<b>SUP. TOTALE (mq)</b>	<b>SUP. DA COMPUTARE (mq)</b>
Area per servizi - Via De Gasperi	31.113	31.113
Area per servizi - Via Corbettina	50.108	50.108
<b>totale</b>	<b>81.221</b>	<b>81.221</b>

**TAB. 3 - VERIFICA DEL RISPETTO DEL CRITERIO DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

soglia di riduzione residenziale da applicare (0%)	0 mq
soglia di riduzione non residenziale da applicare (0%)	0 mq
<b>RIDUZIONE RESIDENZIALE EFFETTUATA</b>	-4.426 mq
	<b>verifica: -4.426 &gt; 0 mq</b>
<b>RIDUZIONE NON RESIDENZIALE EFFETTUATA</b>	-8.760 mq
	<b>verifica: -8.760 &gt; 0 mq</b>
<b>SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RESIDENZIALE</b>	<b>13%</b>
<b>SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NON RESIDENZIALE</b>	<b>10%</b>

### 2.3.3 Verifica del Bilancio Ecologico

Come precisato all'art. 2 della Legge Regionale 31/2014 il bilancio ecologico del suolo corrisponde alla differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata, nel medesimo strumento urbanistico, a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Di seguito si riporta la tabella quantitativa allegata alla tavola DT 11 – Carta del Bilancio Ecologico.

#### DATI TERRITORIALI

*Territorio comunale* **11.281.958 mq.**  
*Territorio urbanizzato* **3.754.457 mq.**



**AREE URBANIZZABILI** **247.910 mq.**  
**art. 2 comma 1.b L.R. 31/14**

Ambito di Trasformazione - AT5	4.000 mq.
Ambito di Trasformazione - AT6	8.760 mq.
Ambito di Trasformazione - AT7	5.500 mq.
Ambito di Trasformazione - AT8	2.880 mq.
Area servizio progetto - S2	20.885 mq.
Area servizio progetto - S3	29.223 mq.
Area servizio progetto - S4	31.113 mq.
Previsione infrastrutturale - V1	31.424 mq.
Previsione infrastrutturale - V2	27.640 mq.
Previsione infrastrutturale - V3	8.101 mq.
Previsione infrastrutturale - V4	78.384 mq.



**AREE DI TRASFORMAZIONE GIA' URBANIZZATE** 33.110 mq.  
**art. 2 comma 1.b L.R. 31/14**

Ambito di Trasformazione - AT1	12.850 mq.
Ambito di Trasformazione - AT2	3.650 mq.
Ambito di Trasformazione - AT3	11.110 mq.
Ambito di Trasformazione - AT4	5.500 mq.

**BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE**

**AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO** 0 mq.

**AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA** 0 mq.

**TOTALE** - 0 mq.

*(bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)*