

Bareggio da vivere

tra storia, natura e rigenerazione

Linee di indirizzo
Aprile 2025

Variante generale al PGT

in adeguamento alle L.R. 31/2014



Comune di Bareggio

CREDITS

COMUNE DI BAREGGIO

Sindaco

Linda Colombo

Settore Territorio e SUAP

Gianpiero Galati [Responsabile]

Andrea Pero [Istruttore tecnico]

CENTRO STUDI PIM

Direttore

Franco Sacchi

Gruppo di progettazione

Dario Corvi [Capo progetto]

Elena Corsi, Dario Sbalzarini, Marta Zarantoniello [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Ilaria Bardini, Marco Norcaro [Consulenti esterni]

IST_28_24_ELA_TE02

IL NUOVO PGT

Nel rispetto dei tempi previsti dalla legge, diamo avvio all'iter per la nuova Variante generale al Piano di Governo del Territorio per disegnare insieme la Bareggio di domani.

La parola d'ordine è "continuità": continuità con le politiche urbanistiche portate avanti a partire dal 2018 da questa e dalla precedente Amministrazione, basate sulla razionalizzazione del consumo di suolo e sul recupero delle grandi aree dismesse presenti nel nostro paese. Aree dalle grandissime potenzialità che, dopo decenni di abbandono, stiamo reintegrando nel tessuto urbanistico esistente generando nuovi spazi per i cittadini.

Saranno quattro i punti cardine della Variante. BAREGGIO TRA STORIA E FUTURO, perché la città di domani va progettata senza dimenticarsi del passato. BAREGGIO IN VERDE, per la valorizzazione delle cascine e delle aree campestri anche attraverso il progetto di una Rete Verde Comunale. BAREGGIO INTERCONNESSA, sia al proprio interno sia con il territorio circostante mediante l'introduzione di ambiti a priorità pedonale e lo sviluppo di una rete ciclabile. BAREGGIO DA VIVERE attraverso un incremento di edifici pubblici, in particolare strutture sportive e spazi per attività sociali e culturali.

Auspico la più ampia partecipazione da parte di cittadini e operatori, per arrivare a un Piano che sia il più possibile condiviso. Ogni idea, ogni suggerimento sono bene accetti e avranno la massima considerazione.

Il Sindaco e la Giunta

BAREGGIO IN NUMERI

Con gli attuali 17.161 residenti, Bareggio conferma nell'ultimo ventennio una **tendenziale crescita** che, sebbene con intensità diversa, si mantiene costante fino ad oggi. Tuttavia, dal 2013 il saldo naturale inizia ad esporre valori negativi sempre più consistenti, e da allora la tenuta della popolazione è affidata interamente al saldo migratorio, che non sempre riesce ad agire da compensazione. La componente straniera rappresenta oggi il 7,8% della popolazione residente.

Parallelamente i dati evidenziano, negli ultimi dieci anni, una **progressiva diminuzione del numero medio dei componenti delle famiglie e un cambiamento nella struttura della popolazione**, che trova il dato più critico nel calo significativo della fascia 25-45 anni e l'incremento della popolazione over 65: un territorio che in questi anni risente in modo importante del crollo delle nascite e fatica ad innescare un effetto di particolare attrattività per i giovani adulti.

La struttura dei redditi non presenta grandi squilibri (il reddito medio per contribuente si attesta su valori compresi tra i due estremi di Sedriano e Cusago), ma, di contro, evidenzia anche la presenza di una quota significativa di popolazione economicamente fragile. Parimenti, non si rilevano particolari criticità nei dati relativi all'istruzione e all'occupazione.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare, **i valori medi dell'offerta residenziale sono tra i più bassi della zona**: a gennaio 2025 si rileva un costo medio di circa 2.200 €/mq per l'acquisto di un'abitazione e di 11 €/mq per la locazione. Valori questi, che tuttavia hanno segnato un certo incremento a partire dal 2022.

Per quanto riguarda le attività economiche, nonostante il contesto preso in esame si presenti dinamico, Bareggio registra dei dati decisamente al di sotto della media per quanto riguarda la crescita delle unità locali e degli addetti, ma pur sempre in positivo. La crescita evidenziata nel numero degli addetti è esito di un andamento differenziato tra i diversi settori, che sembra evidenziare una **difficoltà del manifatturiero e commerciale, mentre si rafforzano ristorazione e costruzioni**.

BAREGGIO NEL TERRITORIO

Adottando una prospettiva più allargata, la localizzazione di Bareggio suggerisce una lettura di un **Comune "di cerniera"**. Tramite l'interfaccia della A4, fra il sud-ovest delle risorgive, che gravita su Abbiategrasso e Magenta, e il nord-ovest del Rhodense, dove i processi di urbanizzazione hanno segnato il territorio in modo più intenso. Sempre tramite la A4, ma con una direttrice est-ovest, Bareggio affaccia verso il Ticino e Novara ad ovest, e sulla città centrale di Milano a est, agganciandosi al sistema delle tangenziali.

La vicinanza con i poli attrattori di Magenta e Abbiategrasso, e con Milano, seppur dipendente prevalentemente dalla mobilità privata, rende Bareggio un Comune mediamente **ben servito per quanto riguarda l'accessibilità ai servizi di rilevanza sovracomunale**. In **ambito sanitario** l'offerta è ampia grazie agli ospedali di Magenta, Abbiategrasso e Rho (anche con il nuovo Istituto Clinico Sant'Ambrogio), nonché dei poli milanesi del Sacco e dei Santi Paolo e Carlo.

Anche dal punto di vista dell'**istruzione superiore**, Magenta, Abbiategrasso, Rho e l'ovest milanese garantiscono accessibilità ad istituti superiori sia pubblici sia privati tramite il trasporto pubblico di superficie. Nel campo dell'**istruzione universitaria**, il Politecnico Bovisa e l'Istituto Clinico Sant'Ambrogio sono gli atenei maggiormente raggiungibili, tramite la fermata ferroviaria di Vittuone.

Il territorio di Bareggio è interessato anche dalla presenza di **importanti rilevanze paesaggistiche e ambientali**. Prima fra tutte il Parco Agricolo Sud Milano, che proprio su Bareggio comprende numerose risorgive, fra le quali si evidenzia la riserva naturale del Fontanile nuovo. Sempre sul territorio di Bareggio scorre il Canale Scolmatore di nord-ovest, la cui vegetazione ripariale costituisce un'importante riserva di naturalità.

Sarà compito della Variante **trovare un giusto equilibrio** fra una Bareggio inserita in questo **sistema di relazioni più ampio**, e le esigenze che derivano dalle **specificità del contesto locale**. Un percorso che dovrà trovare nel percorso partecipativo un ampio coinvolgimento della popolazione e dei principali attori del territorio.

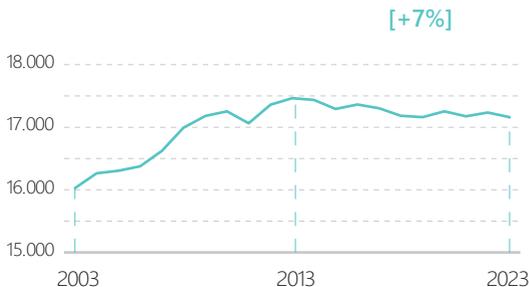
▪ POPOLAZIONE

Elaborazione su base dati ISTAT

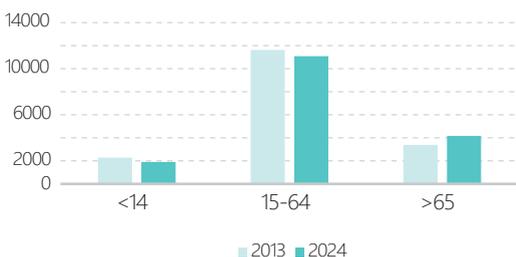
Popolazione residente al 1 gennaio 2024

17.161 abitanti

Andamento della popolazione



Distribuzione per classi di età



Popolazione straniera

7,8%

[+29% dal 2013]



Indice di vecchiaia

199

[+42% dal 2013]



Età media

46,8 anni

[43,6 anni nel 2013]



Numero di famiglie

7.666

[+3,9% dal 2013]



Componenti per famiglia

2,25

[2,36 nel 2013]

▪ ATTIVITÀ ECONOMICHE

Elaborazione su base dati ISTAT

1.417 unità locali

[+8,9% fra il 2012 e il 2022]

4.620 addetti

[+2,3% fra il 2012 e il 2022]

82,6 ogni 1.000 ab.

densità di unità locali

Servizi alla persona

10,4%

Servizi per le imprese

18,3%

Alloggi e ristorazione

5,1%

Magazzinaggio e trasporti

4%

Commercio

16,7%

Manifattura

32,5%

Costruzioni

13%



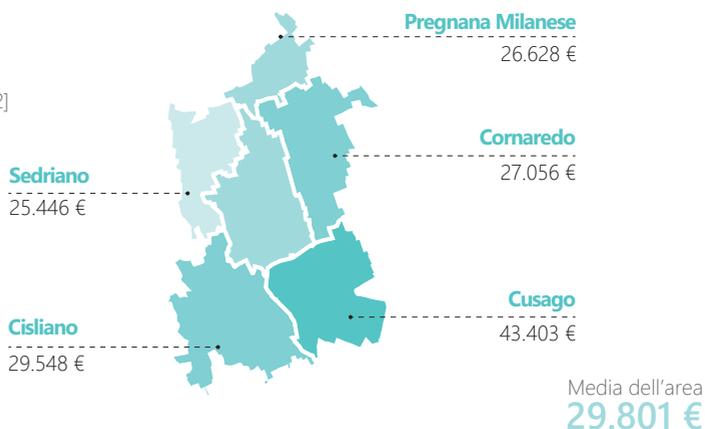
REDDITI

Elaborazione su base dati ISTAT

Reddito medio

26.722 €

[+13,7% tra 2013 e 2022]

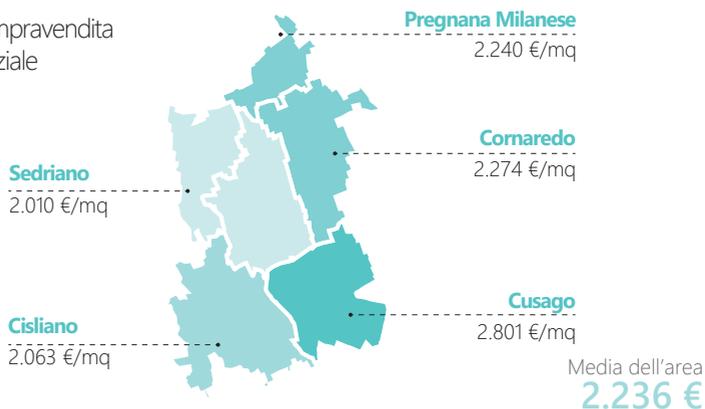


MERCATO IMMOBILIARE

Elaborazione su base dati Immobiliare.it

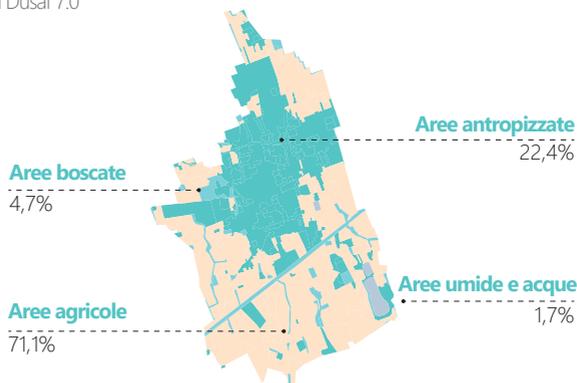
Valore medio di compravendita immobiliare residenziale

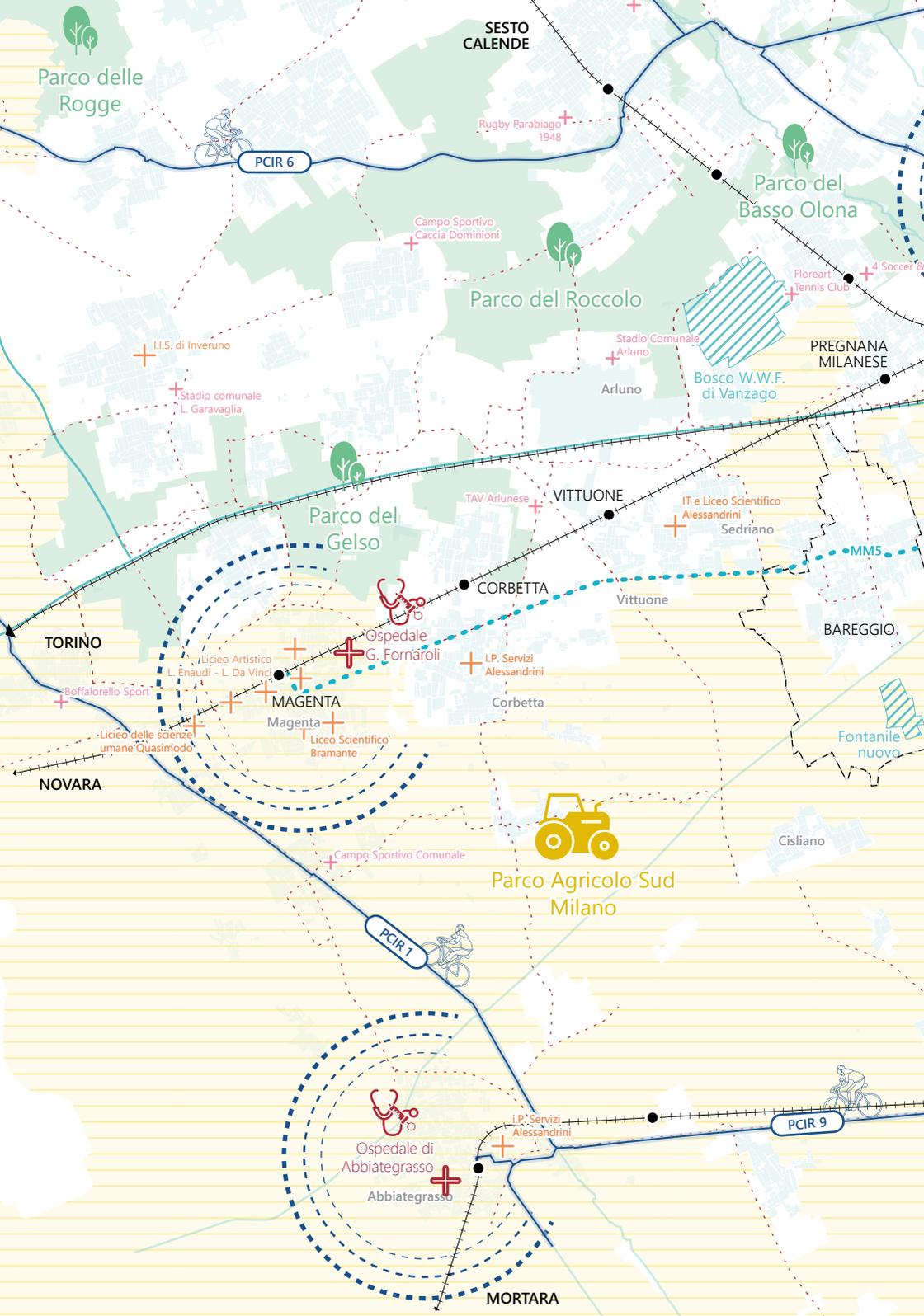
2.026 €/mq



TERRITORIO

Elaborazione su base dati Dusaf 7.0





Parco delle Rogge



PCIR 6

SESTO CALENDE

Rugby Parabiago 1948

Parco del Basso Olona

Campo Sportivo Caccia Dominioni

Parco del Roccolo

Stadio Comunale Arluno

Bosco W.W.F. di Vanzago

PREGNANA MILANESE

I.I.S. di Inveruno

Stadio comunale L. Garavaglia

Parco del Gelso

TAV Arlunese

VITTUONE

IT e Liceo Scientifico Alessandrini Sedriano

TORINO

CORBETTA

Vittuone

BAREGGIO

Boffalorello Sport

Liceo Artistico L. Enaudi - L. Da Vinci

Ospedale G. Fornaroli

I.P. Servizi Alessandrini

MAGENTA

Corbetta

Fontanile nuovo

NOVARA

Liceo delle scienze umane Quasimodo

Liceo Scientifico Bramante

Campo Sportivo Comunale



Parco Agricolo Sud Milano

Cisliano

PCIR 1



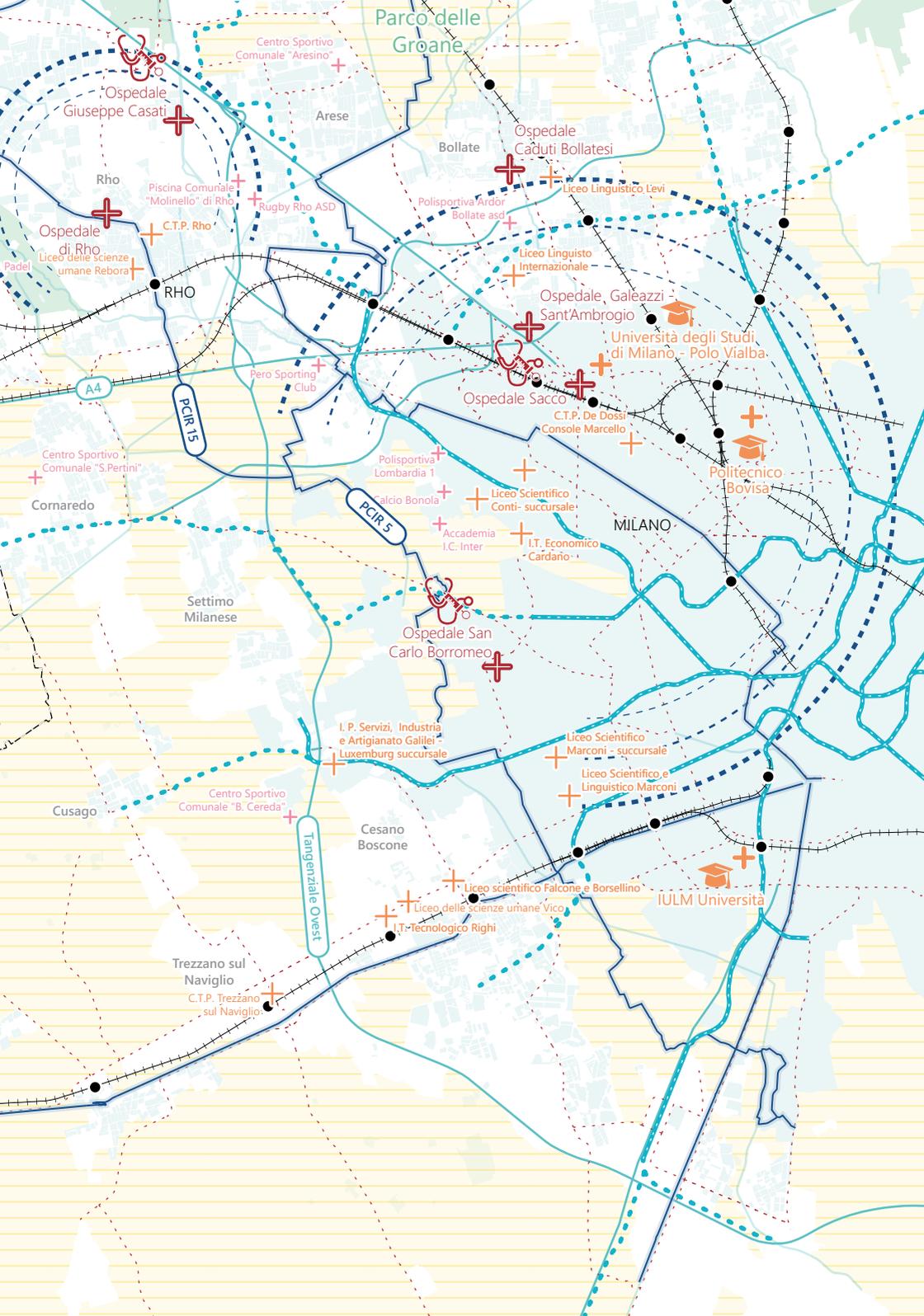
Ospedale di Abbiategrasso

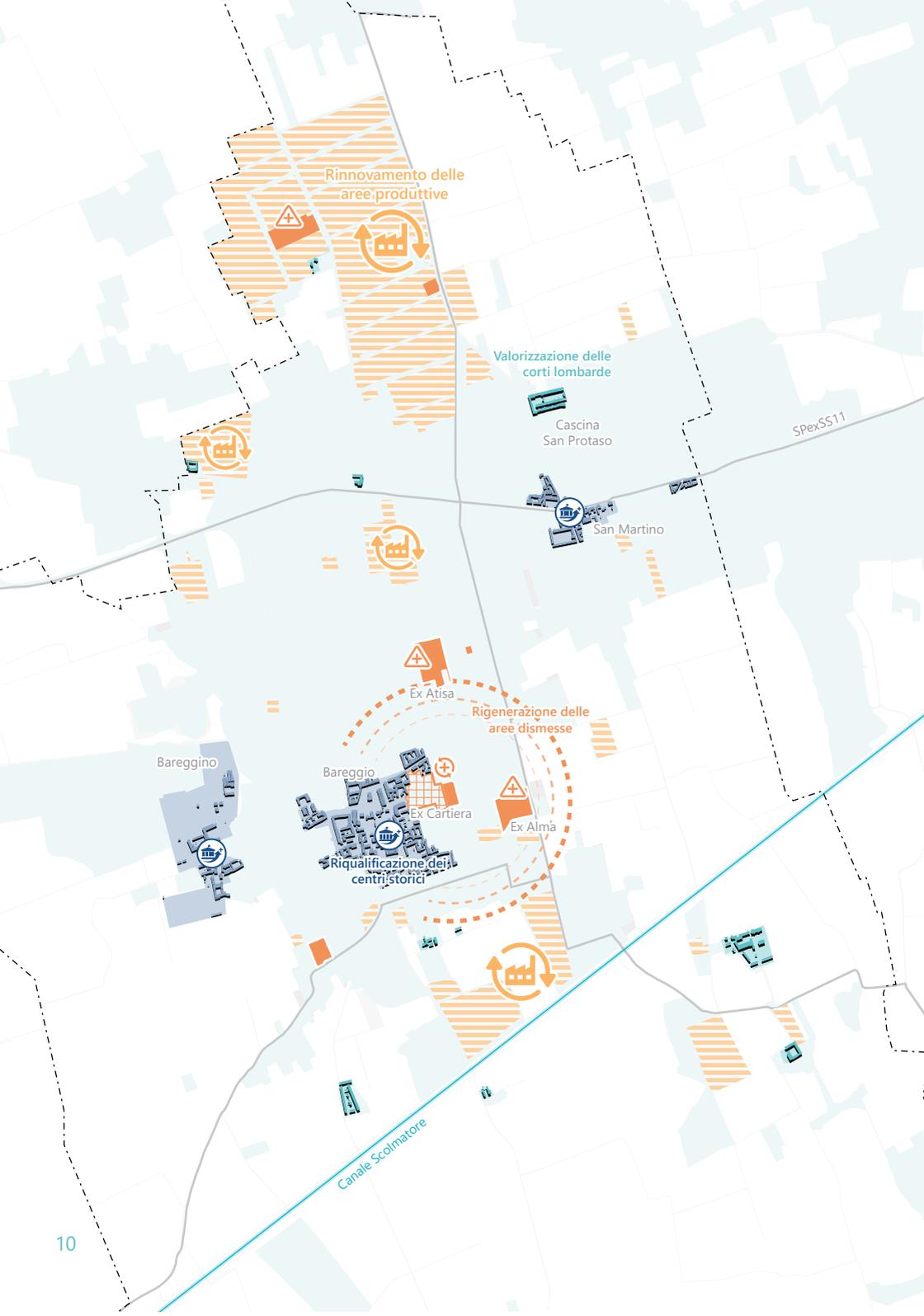
I.P. Servizi Alessandrini

MORTARA

PCIR 9







BAREGGIO TRA STORIA E FUTURO

> favorire il rinnovamento della città consolidata

La Variante al PGT consentirà a Bareggio di delineare uno sviluppo equilibrato fra la conservazione e il rinnovamento del tessuto edilizio. Un'esigenza e un'opportunità, questa, da leggere nel quadro degli indirizzi regionali sulla riduzione del consumo di suolo e dell'incentivazione alla rigenerazione urbana,

La **razionalizzazione del consumo di suolo** sarà uno dei capisaldi della Variante. Il consumo di suolo attualmente previsto verrà ridotto e reindirizzato verso trasformazioni più realizzabili e con ricadute pubbliche più concrete.

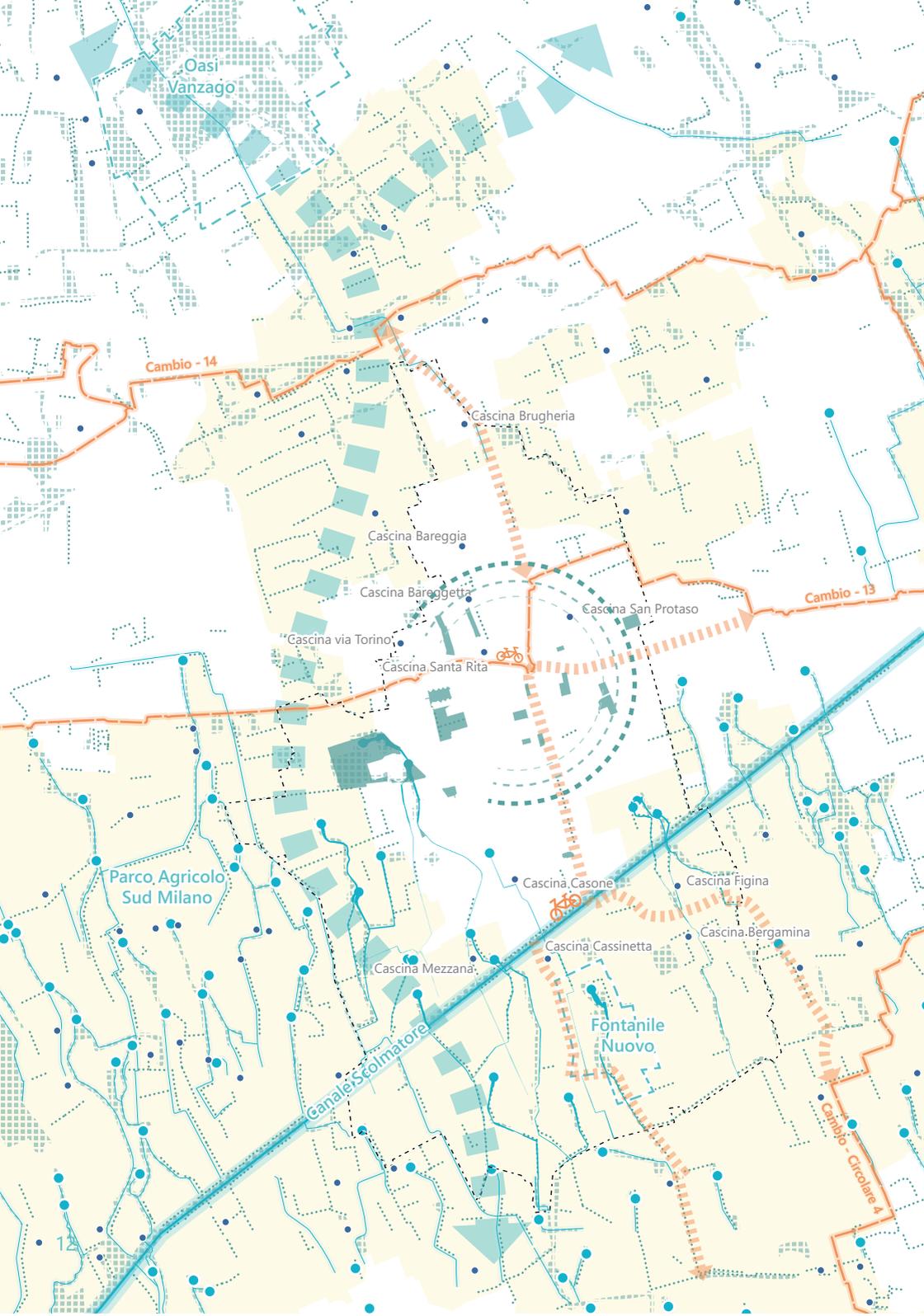
Di pari passo la Variante porrà attenzione alle diverse sfaccettature della rigenerazione urbana. In primo luogo andranno delineate **traiettorie di sviluppo delle principali aree dismesse** della città. Attraverso approfondimenti specifici, per ogni singola area verranno studiati progetti e modalità di attuazione adeguatamente calibrati per favorire il recupero delle aree più problematiche.

Queste progettualità andranno coordinate con le **trasformazioni in corso**, prima fra tutte la trasformazione dell'ex Cartiera attualmente in atto, in modo da definire una struttura urbana coerente ed organica.

La variante si occuperà anche di regolare adeguatamente quei tessuti che, pur non essendo interessati da fenomeni conclamati di dismissione, necessitano di un **fisiologico rinnovamento**. È il caso degli **ambiti destinati alle attività economiche**, rispetto alle quali la Variante introdurrà un principio di indifferenza funzionale. Si abbandona dunque la netta distinzione fra funzioni commerciali, produttive e terziarie, a favore di un mix più flessibile che rispecchi la molteplicità e la mutevolezza delle attività economiche di oggi.

Anche per incentivare la **riqualificazione del centro storico e delle corti lombarde** verranno introdotte regole flessibili, mirate a favorire il rinnovamento edilizio e degli spazi aperti, pur mantenendo un adeguato controllo nel tutelare i valori storico-architettonici.

I nuovi edifici dovranno infine contribuire alla **transizione energetica**, attraverso soluzioni progettuali che ne riducano l'impronta ecologica.



Oasi Vanzago

Cambio - 14

Cascina Brugheria

Cascina Bareggia

Cascina Bareggetta

Cascina via Torino

Cascina Santa Rita

Cascina San Protaso

Cambio - 13

Parco Agricolo Sud Milano

Cascina Casone

Cascina Figina

Cascina Bergamina

Cascina Mezzana

Cascina Cassinetta

Fontanile Nuovo

Canale Scolmatore

Cambio - Circolare 4

BAREGGIO IN VERDE

> valorizzare il territorio agricolo e il verde urbano

La presenza del Parco Sud ha saputo contrastare, sul territorio di Bareggio, processi di urbanizzazione diffusa e di erosione del territorio agricolo, che pertanto nel complesso ha conservato continuità e riconoscibilità in ampie porzioni del territorio.

Attraverso il **progetto della Rete Verde Comunale**, uno dei dispositivi del Piano Territoriale della Città metropolitana di Milano, la Variante promuoverà una strategia di implementazione dell'“infrastruttura verde” di Bareggio, coniugando la valenza ecologico-ambientale con quella paesaggistico-fruttiva.

Questo potrà essere realizzato facendo leva sui meccanismi e sulle regole della Variante stessa, ad esempio attraverso l'introduzione una specifica **strategia di forestazione urbana**, per realizzare le priorità di pianificazione individuate dal PTM. Le compensazioni e gli oneri derivanti dalle trasformazioni diffuse sul territorio potranno concorrere infatti, in alcuni casi obbligatoriamente, in altri facoltativamente, a realizzare interventi quali:

- la ricostruzione della fascia vegetazionale e ripariale dei fontanili, nonché l'eventuale riattivazione degli stessi;
- l'incremento delle formazioni vegetazionali (filari, boschi) in affiancamento alla rete idrografica;
- il ridisegno dei margini urbani attraverso l'inserimento di elementi vegetazionali e fasce-filtro verso il territorio agricolo.

Parallelamente, la Variante introdurrà **regole specifiche per la valorizzazione delle cascine e dei percorsi campestri**. Analogamente al centro storico, anche in ambito agricolo l'orientamento sarà quello di fornire regole sufficientemente flessibili per non ostacolare il rinnovamento edilizio, fermo restando l'assenso del Parco Sud e preservando gli edifici di maggiore interesse. I percorsi campestri verranno considerati come parte integrante del sistema ciclo-pedonale, per via del valore fruttivo e di interfaccia fra spazi agricoli e ambiente urbano, anche in questo caso prevedendo la possibilità di convogliare risorse per una loro valorizzazione.



NERVIANO

VANZAGO

RHO

PREGNANA MILANESE

A4

Torino

Cornaredo

M1

PCIR 5

Novara

Sedriano

Ipotesi di prolungamento M5

PCIR 15

MAGENTA

Vittuone

BAREGGIO

Settimo Milanese

M5

Milano

CUSAGO

M1

M4

SP114

Tangenziale Ovest

TREZZANO SUL NAVIGLIO

BUCCINASCO

PCIR 9

GAGGIANO

VERMEZZO

BAREGGIO INTERCONNESSA

> incentivare forme di mobilità maggiormente sostenibili

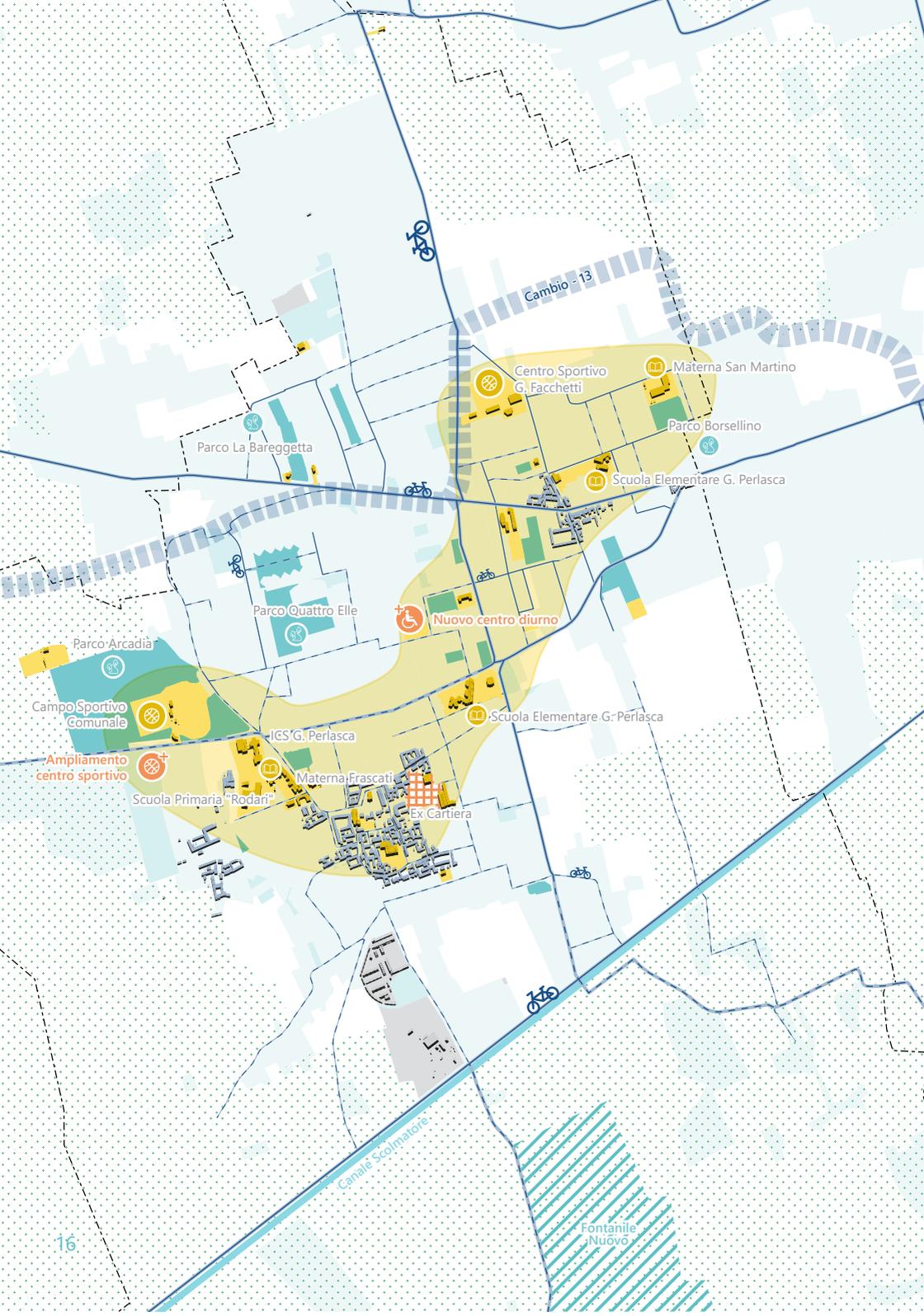
Bareggio è al centro di importanti scenari di sviluppo infrastrutturale a scala metropolitana. Il potenziamento degli assi viabilistici della Strada Statale n. 33 del Sempione e della Strada Poviciale n. 114 Baggio - Castelletto da un lato, il prolungamento della MM5 in corrispondenza della Padana Superiore dall'altro, suggeriscono per Bareggio traiettorie di sviluppo improntate su tematiche quanto più attuali come l'**incentivazione all'utilizzo del trasporto pubblico e della mobilità dolce come scelte preferenziali rispetto all'automobile**.

Pur ricordando che il PGT non si occupa in modo specifico di mobilità (che per l'appunto è materia di Piani settoriali specifici), indubbiamente la Variante introdurrà alcune scelte e orientamenti finalizzati a promuovere la visione di una **Bareggio interconnessa**, sia al proprio interno, sia con il territorio circostante.

Per quanto riguarda le peculiarità del Piano urbanistico, lo **sviluppo della rete ciclabile** è indubbiamente una delle azioni progettuali che nella Variante avrà un ruolo di primo piano. Il progetto di rete cilabile prevederà connessioni con la rete della Città Metropolitana di Milano "Cambio", nell'ottica di favorire il cicloturismo e la connessione fra tessuto urbano e territorio agricolo. A livello locale la rete perseguirà l'obiettivo di rendere Bareggio sempre più a misura d'uomo e svincolata dal traffico automobilistico.

Parallelamente, in ambito urbano, potranno essere introdotte azioni quali la **riorganizzazione degli spazi della sosta e dell'introduzione di ambiti a priorità pedonale**: luoghi privilegiati della città dove, pur consentendo l'attraversamento dei veicoli, il pedone sia al centro dell'uso dello spazio stradale. Con questo orizzonte, potranno essere adottate anche soluzioni temporanee e sperimentali per valutarne preventivamente l'efficiacia.

Per quanto riguarda le previsioni sulla rete stradale, la Variante non contemplerà il tracciato alternativo della Padana Superiore.



Cambio - 13

Centro Sportivo G. Facchetti

Materna San Martino

Parco La Bareggetta

Parco Borsellino

Scuola Elementare G. Perlasca

Parco Quattro Elle

Nuovo centro diurno

Parco Arcadia

Campo Sportivo Comunale

Ampliamento centro sportivo

ICS G. Perlasca

Scuola Elementare G. Perlasca

Scuola Primaria "Rodari"

Materna Frascati

Ex Cartiera

Canale Scolmatore

Fontanile Nuovo

BAREGGIO DA VIVERE

> potenziare il sistema dei servizi e degli spazi pubblici

Il disegno della città pubblica avrà un ruolo centrale nella Variante, strettamente connesso con quello della Rete Verde Comunale e della rete ciclopedonale.

Sebbene Bareggio possa contare su una **solida dotazione di attrezzature pubbliche**, che fornisce risposte alla maggior parte delle esigenze quotidiane della popolazione residente, nella Variante verranno introdotte previsioni che andranno ad **incrementare ulteriormente la qualità dell'abitare**. In particolare sono tre le progettualità che caratterizzeranno il Piano dei Servizi.

La prima area di intervento sarà il **potenziamento dell'offerta di strutture sportive**. Questo potrà avvenire sia attraverso interventi di manutenzione e ammodernamento delle strutture esistenti, sia attraverso l'individuazione di aree da destinare alla realizzazione di nuove.

Una seconda linea di intervento prevede, anche in questo caso, l'individuazione di un'area da destinare ad **attività di carattere sociale**, in particolare attraverso l'inserimento di servizi legati alle disabilità.

Infine, il terzo asse di intervento riguarda la **manutenzione coordinata dei Servizi Abitativi Pubblici**, anche a seguito dell'imminente alienazione di alcuni immobili.

Parallelamente alle azioni e progettualità specifiche per il potenziamento della città pubblica, la Variante introdurrà misure specifiche volte a tutelare, **promuovere ed incentivare la rete del commercio urbano di vicinato**, proprio in virtù della funzione trainante rispetto allo spazio pubblico. Nello specifico, l'onerosità degli interventi potrà essere ridotta, anche in alcuni ambiti specifici della città, attraverso la riduzione degli oneri da corrispondere e del contributo di costruzione, oppure attraverso lo scomputo dalla volumetria massima ammessa negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia.

IL PERCORSO DEL PIANO

Con delibera della Giunta Comunale n. 191 del 06/11/2024 è stato dato **avvio al procedimento** di redazione del nuovo Documento di Piano in adeguamento alla L.R. 31/2014 e di variante generale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, nonché di adeguamento della Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Con il formale avvio del procedimento, si è dato inizio anche al processo partecipativo, che ha avuto come primo passaggio il **recepimento e la mappatura delle istanze dei cittadini**, che rappresentano un primo strumento utile a comprendere sia le criticità riscontrate da parte dei cittadini in relazione al PGT vigente, che le loro aspettative sulla futura variante. In questa fase verrà completato il Quadro Conoscitivo del territorio.

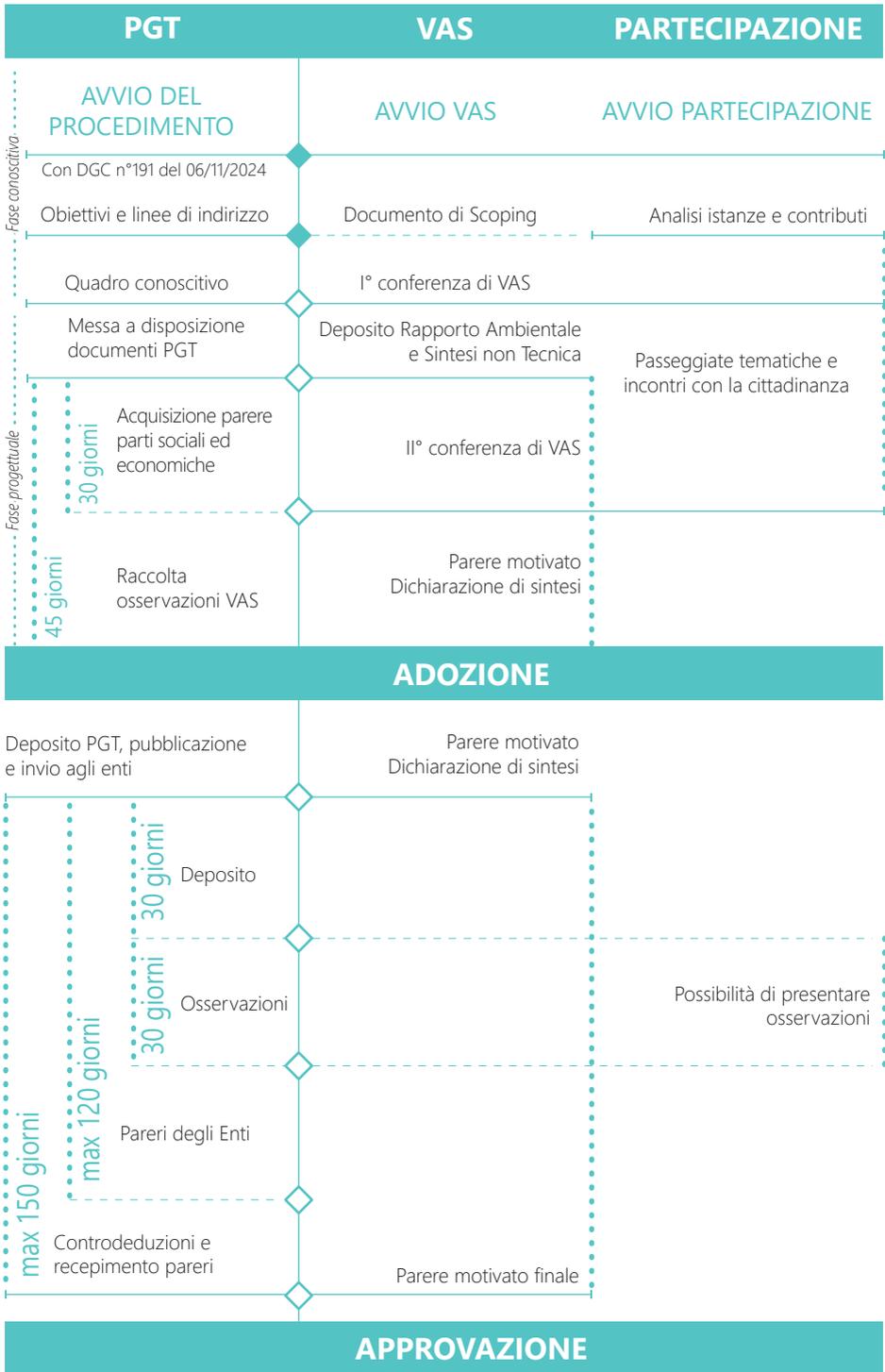
In una seconda fase verranno attivati tavoli tecnici di confronto con gli uffici e incontri tematici aperti ai cittadini e agli stakeholder, con l'obiettivo di **costruire un percorso e un progetto di Piano quanto più condiviso e inclusivo**.

Una volta completata e condivisa la bozza del progetto del Piano, si provvederà ad intraprendere l'iter di **adozione e approvazione definitiva, che prevede un lasso di tempo di 150 giorni** durante i quali potranno essere presentate le osservazioni ai documenti, e andranno recepiti i pareri degli enti sovraordinati (Città Metropolitana di Milano e Parco Agricolo Sud Milano).

Per quanto riguarda il procedimento di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**, si ricordano i passaggi principali:

- Consultazione preliminare (fase di scoping): 45 giorni
- Consultazione (messa a disposizione del Documento di Piano, del Rapporto Ambientale e della Sintesi non Tecnica): 45 giorni.
- Approvazione del Parere Motivato finale.

Contestualmente all'avvio del procedimento del nuovo PGT vengono avviati anche dell'aggiornamento del piano di localizzazione degli impianti radioelettrici sul territorio comunale e l'aggiornamento della documentazione tecnica relativa al piano di classificazione acustica.





Comune di Bareggio