



Settore Governo del Territorio
Servizio tutela e valorizzazione del paesaggio

ESITI PRATICHE SEDUTA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO DEL 21/09/2026

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 9PAC/2024 Protocollo: 224729

Data presentazione: 11/12/2024

Richiedenti: C.I.M.A. COMPAGNIA ITALIANA MOLLE ACCIAIO S.P.A. - RBO INVESTMENT

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio udita l'illustrazione relativa all'ipotesi di P.A. e succ. agg.ti da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali avvia la discussione dell'oggetto rimandando l'espressione del proprio parere alla prossima seduta/e.

Sospensivo

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 6PAC/2025 Protocollo: 123758

Data presentazione: 27/06/2025

Richiedenti: IDRA SRL - CIBE ITALIA SRL - SOC. GINO DE BERTI SAS DI LONGHI SONIA RACHELE & C

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio richiamata l'illustrazione in data 15/09 u.s. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali relativa all'agg.to dell'ipotesi di P.A., prot. n. 118940/26, e rammentati i contenuti generali e gli orientamenti anteposti nello scorso parere n. 395/25, pur se riferito a precedente soluzione progettuale, ritiene di evidenziare quanto segue:

a) si accoglie positivamente il nuovo impianto planivolumetrico, che aggiorna "per scomposizione" gli ingombri complessivi indotti dalla capacità volumetrica del P.A. Si accoglie inoltre positivamente - anche solo in linea teorica e preliminare - la scelta di non immaginare una differente definizione architettonica dell'edificio dedicato all'edilizia convenzionata.

Considerata anche la configurazione del p. terra (lotto 2) destinato al parcheggio degli autoveicoli/cantine, assume dunque particolare rilievo strategico e prioritario la redazione di un progetto paesaggistico d'insieme dettagliato e preliminare. Tale studio dovrà interessare tutte le superfici scoperte, sia private (pertinenze edifici A, B, C) sia pubbliche. L'obiettivo primario dovrà essere duplice: mitigare la percezione degli stalli privati per gli automezzi e prevedere un adeguato corredo arboreo per l'ombreggiamento dei parcheggi d'uso pubblico, garantendo inoltre una corretta ambientazione generale della proposta di trasformazione urbanistica;

b) in stretta connessione con il punto precedente, anche i micro-ambiti delle aree a verde disposte lungo il tracciato della pista ciclopedonale (ovvero ad uso promiscuo, con larghezza m. 2,50) necessitano di un adeguato trattamento paesistico e "scenografico" per disegnare "visuali prospettiche", così come l'ombreggiamento dei percorsi e degli spazi di sosta (soprattutto considerando che la disposizione delle alberature, così come ipotizzata, non tiene conto dell'orientamento del lotto in relazione al percorso solare), così da dare priorità a continuità, accessibilità e comfort del percorso. Per altro in ordine al tracciato del segmento della ciclopedonale (che secondo la proposta conduce direttamente contro un muro), al momento risulta più funzionale chiudere il "ring" così da consentire il ritorno del percorso e rimandare ad un secondo lotto la connessione con tratti futuri;

c) tale intervento deve essere mirato a qualificare i nuovi spazi di pertinenza pubblica, sottraendoli a una funzione di mero corridoio di transito e trasformandoli in luoghi di qualità urbana, indicando concretamente gli usi previsti, quali sedute, piccole aree di incontro, spazi di riposo e possibili attività compatibili con dimensioni e contesto. L'ipotesi di progetto può considerare anche l'area comunale a sud/est (fg. 73 mapp. 399);

d) si richiamano le considerazioni espresse nel parere dell'ufficio Progetti Strategici che, tra l'altro, richiedono un approfondimento circa la superficie a parcheggio, attraverso una valutazione coordinata della estensione delle superfici pavimentate, accessi, manovre, attraversamenti pedonali, alberature e drenaggio (cfr. anche lett. f) precedente parere C.P. n. 395/25), così come rispetto alla connessione verso via S. Pellico;

e) la Commissione sottolinea - a beneficio dell'A.C. - la significativa valenza paesaggistica dell'intero corso del canale Villoresi-Meraviglia all'interno del territorio comunale. Risulta pertanto essenziale definire criteri progettuali di ambientazione condivisi e coerenti, da applicare progressivamente nell'attuazione dei futuri interventi, anche se eseguiti per singoli segmenti funzionali, evidenziando connessioni, vegetazione, recinzioni, eventuali interruzioni, distinguendo la continuità ecologica dalla percorribilità pubblica, verificando la compatibilità con le esigenze di gestione del canale. L'obiettivo nel lungo periodo è conferire un'immagine unitaria e identitaria all'infrastruttura idrografica e paesistica del Villoresi. Tale condotta progettuale deve integrarsi formalmente nella cornice strategica delle reti verdi e blu cittadine, promuovendo la connettività ecosistemica e concorrendo attivamente a mitigare le criticità microclimatiche legate alla "bolla di calore" urbana;

f) si evidenzia la necessità di trasferire in ambito convenzionale l'obbligo di coordinamento volto ad assicurare un'uniformità estetica e materica delle finiture superficiali degli edifici e degli spazi scoperti, sia pubblici sia privati. Tale linguaggio compositivo, pur ammettendo variazioni sul tema per evitare esiti monotoni, dovrà garantire coerenza architettonica e armonia visiva, valorizzando il progetto complessivo di trasformazione urbana.

Tutto ciò premesso la Commissione per il Paesaggio, per quanto di competenza, esprime parere favorevole senza tuttavia tralasciare di richiedere l'osservanza delle, non secondarie, prescrizioni sopra rubricate.

Valutazioni più compiute in ordine allo "studio delle forme", alla composizione architettonica ed alle scelte materiche delle costruzioni, alla qualità definitiva degli allestimenti esterni e delle piantagioni, potranno essere espletate a seguito di deposito dei rispettivi progetti alla scala architettonica.

Inoltre, la Commissione per il Paesaggio reputa, sin da ora, di comunicare le seguenti avvertenze così da conformare gli esiti della trasformazione urbanistica a criteri di resilienza ambientale:

1) l'occasione del risanamento del costruito non può, altresì, tralasciare l'esigenza di partecipare ad una connettività ecologica dell'ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione delle Rete Verde e della Rete ecologica quali risposte - nell'interesse collettivo - alle criticità climatiche - ambientali;

2) importanza dell'impiego di materiali riflettenti a basso assorbimento di calore (alto indice di riflettanza solare), per utilizzi orizzontali e verticali, quali pavimentazioni/arredo urbano, l'uso di strutture ombreggianti e adeguato e coerente corredo verde/arboreo;

3) creazione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, con depurazione e accumulo finalizzato al riciclo per usi non umani, per un utilizzo più efficiente e razionale delle risorse idriche, anche con un'ottica di innovatività e di città smart, coniugando anche la necessità di verifica in ordine all'invarianza idraulica;

- 4) l'edilizia dell'intervento di rigenerazione dovrà essere connotata da elevati standard bioclimatici; ad esempio, una soluzione con tetti verdi oltre a concorrere alla riduzione del carico idrico sulla rete di drenaggio urbano, coopera al miglioramento delle performance di adattamento climatico degli edifici e della città. In ogni caso il ricorso al verde - se ritenuto elemento qualificante della composizione architettonica e del paesaggio urbano - dovrà essere adeguatamente studiato, prevedendo, oltre ad un progetto paesaggistico preliminare, anche un piano di manutenzione nel tempo;
- 5) appare rilevante che le modalità esecutive della "trasformazione" dei luoghi - sia nelle delicate fasi di demolizione dei manufatti esistenti, sia nella realizzazione delle nuove edificazioni - dovranno osservare rigorosamente l'approccio sostenibile proprio della c.d. "economia e città circolare".

Favorevole con prescrizioni

PIANO/PROGRAMMA CONFORME AL PGT nr.: 2PAC/2025 Protocollo: 87395

Data presentazione: 06/05/2025

Richiedenti: CASCINA ANTONIETTA SECONDA S.R.L.

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio richiamata l'illustrazione in data 15/09 u.s. da parte del Servizio Pianificazione Operativa - Progetti Speciali relativa all'agg.to prot. n. 152394/26 dell'ipotesi di P.A., e rammentati i contenuti e gli orientamenti anteposti nei precedenti pareri nn. 161/24, 353/25, 23/26 pur se riferiti, in parte, a scorse soluzioni progettuali; preso atto della determinazione dell'A.C., agli atti, circa la diminuita consistenza dell'edificio di Archeologia industriale che ancorché ridotto a "frammento testimoniale" prevede di preservare una porzione corrispondente a cinque campate dello stesso, ritiene di evidenziare quanto segue:

- a) relativamente all'impianto planivolumetrico da un lato si osserva l'equiparazione a 7 livelli (h. 24 m) di tutti gli sviluppi in altezza delle costruzioni, dall'altro i nuovi corpi di fabbrica si fanno più addensati in n. 5, più la hall. Il tipo edilizio individuato risulta "monolitico" (pur in presenza di terrazzi), pressoché ripetitivo - condominiale multipiano, a pianta quadrangolare - mentre una reale varietà tipologica e le differenze nell' "assemblaggio" dei volumi (es. moduli "a ponte"/collegamenti sopraelevati a "sostituire" la sottrazione dell'edificio all'intersezione Brennero/Berchet il cui sedime può rientrare tra gli spazi d'uso pubblico) possono essere aggiunti valori qualitativi (cfr. lett. b) parere n. 325/25; cfr. parere n. 23/26 relativo anche a confronto con il progettista); maggiore apertura verso il contesto, visuali più ampie e spazi aperti meno compressi; simulazione delle ombre, estese agli edifici circostanti e agli spazi collettivi. L'articolazione delle altezze e dei corpi di fabbrica dovrebbe essere valutata anche attraverso questi effetti.
- b) il potenziale rigenerativo dell'ex-sito produttivo deve tradursi in un disegno d'insieme ed organico della "città pubblica" e concorrere ad accrescere significativamente la qualità dei luoghi così da garantire una reale integrazione con la trama urbana; lo stesso slargo, a sud del reperto dell'Archeologia industriale, risulta disgiunto tanto da richiedere l'ulteriore denominazione "piazza ovest" proprio perché disunito; gli areali a verde adattati ad aiuole, seppur disegnati dal sistema delle percorrenze pedonali, risultano per lo più frammenti green (cfr. lett. e) parere n. 325/25) e così pure viene in rilievo la significativa presenza delle delimitazioni delle estese recinzioni del vasto comparto residenziale. La questione riguarda infatti anche come i fabbricati toccano terra e si intersecano con la trama urbana: una base ancor più aperta (es. mediante una soluzione a pilotis) può decisamente assumere anche una valenza pubblica; rendere libero, meglio se a disposizione della collettività, il suolo adiacente, esterno all'attacco al piede dei corpi edilizi (ora in numero di 5) può concorrere ad aprire e dare continuità spaziale e meglio qualificare i rapporti tra architetture, superfici libere, area in prossimità del canale Villoresi e spazi pubblici, a rendere meno asfittico il tessuto urbano (cfr. lett. c) parere n. 325/25). Infatti,

l'occasione del risanamento del "costruito" non può, altresì, tralasciare l'esigenza di partecipare ad una connettività ecologica dell'ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione delle Rete Verde e della Rete ecologica quali risposte - nell'interesse collettivo - alle criticità climatiche ed ambientali (cfr. lett. h) parere n. 325/25);

c) la striscia verde senza alcun sbocco, lungo il canale Villoresi, risulta "bloccata" e mancante di una soluzione evidente, priva di "identità" e connessioni. Occorre prevedere e/o progettare un percorso pedonale lungo il lato sud della proprietà per consentire la fruizione e il collegamento con lo spazio indicato come piazza. La Commissione - a beneficio dell'A.C. - sottolinea la significativa valenza paesaggistica dell'intero corso del canale Villoresi-Meraviglia all'interno del territorio comunale. Risulta pertanto essenziale definire criteri progettuali di ambientazione condivisi e coerenti, da applicare progressivamente nell'attuazione dei futuri interventi, anche se eseguiti per segmenti funzionali. Appare necessario, per la fattispecie, prevedere una sezione paesaggistica del margine del Villoresi, comprendente percorsi, vegetazione, quote e rapporto con il nuovo edificio, al fine di dimostrare la compatibilità tra fruizione, continuità ecologica ed esigenze di manutenzione del corso d'acqua. L'obiettivo nel lungo periodo è conferire un'immagine unitaria e identitaria all'infrastruttura idrografica e paesistica del Villoresi. Tale condotta progettuale deve integrarsi formalmente nella cornice strategica delle reti verdi e blu cittadine, promuovendo la connettività ecosistemica e concorrendo attivamente a mitigare le criticità microclimatiche legate alla "bolla di calore" urbana.

d) il filare alberato lungo via G. Berchet, se riposizionato a ridosso degli stalli dei parcheggi di superficie, concorre all'efficace ombreggiamento degli stessi (cfr. lett. e) parere n. 325/25), valutando l'estensione dell'ombreggiamento anche a marciapiedi, attraversamenti e luoghi di sosta e ricreazione;

e) assume dunque particolare rilievo strategico e prioritario la redazione di un progetto paesaggistico d'insieme, di livello preliminare. Tale studio dovrà interessare tutte le superfici scoperte, sia private sia pubbliche. L'obiettivo primario dovrà essere quello di garantire inoltre una corretta ambientazione complessiva, nel contesto ravvicinato, della proposta di trasformazione urbanistica. In particolare, in riferimento alle quantità e continuità del suolo in piena terra, tali indicazioni dovrebbero essere verificate già nel P.A., poiché dipendono da scelte sugli interrati e sugli ingombri edilizi difficilmente modificabili in seguito;

f) i manufatti delle nuove cabine elettriche devono essere adeguatamente ambientati. Nello specifico, la cabina elettrica prevista all'interno dell'area verde del percorso "Pagnoni" va stralciata dal centro del prato e ricollocata in posizione defilata, a ridosso del segmento inclinato della recinzione nei pressi dell'accesso carraio;

g) la soluzione di ridurre a "memoria" l'edificio più rappresentativo dell'ex fabbrica - pur attraverso un rifacimento edilizio e un nuovo linguaggio compositivo dei prospetti - viene comunque ritenuta idonea a rammentare l'identità storica del luogo. Tuttavia, la proposta urbanistica richiede di essere necessariamente corredata da un progetto di comunicazione e placemaking in loco (cfr. lett. j) parere n. 325/25);

h) la rampa carraia con uscita verso via Sempione (in direzione del canale Villoresi), per come posizionata, frammenta il possibile disegno organico dell'allestimento a verde e una più concreta relazione alla presenza del canale Villoresi (cfr. lett. d) parere n. 325/25);

i) messo in risalto che in fase di apprezzamento di una proposta di Piano Attuativo, la Commissione per il Paesaggio non si limita ai soli edifici, ma investe la qualità complessiva della trasformazione urbanistica prospettata. Questo, dunque, include la qualità degli spazi pubblici, delle reti di connessione e delle opere di urbanizzazione.

Per la fattispecie la soluzione prospettata per i parcheggi di superficie lungo via Berchet presenta una doppia fila di stalli “a pettine” che si fronteggiano, peraltro sulla linea del transito veicolare, che anche nelle operazioni di manovra si contrastano; all’intersezione con la via Brennero è inoltre previsto un restringimento della sede stradale. Tali soluzioni, che certo moderano la velocità del traffico, possono costituire degli inconvenienti al regolare flusso veicolare, la cui gestione resta ovviamente in capo ai competenti Uffici comunali; pur tuttavia la Commissione per Paesaggio - per i profili di inserimento paesistico e della qualità del sistema antropico/paesaggistico - ritiene opportuno sollevare questi aspetti che, in un aggiustamento dell’assetto della proposta progettuale che possa superare i limiti funzionali dell’ipotesi prospettata, dovrebbe certamente considerare anche le possibili risonanze sui temi del paesaggio urbano. In tal senso, un ripensamento progettuale sulla definizione della sezione stradale potrebbe considerare un allargamento verso l’interno del lotto, al fine di garantire una soluzione più razionale per la disposizione dei parcheggi (e il relativo inserimento ambientale anche con alberature ad ombreggiamento) e della continuità fluida della carreggiata (cfr. lett. g) parere n. 325/25);

Tutto ciò premesso - evidenziato che pur in presenza di una rivista densità/altimetria dei corpi edilizi, permangono tuttavia alcune delle, non trascurabili, criticità già precedentemente rubricate e comunicate, soprattutto per gli aspetti della qualità paesistica degli spazi afferenti alla “città pubblica”, la Commissione per il Paesaggio guidata da uno spirito proattivo e di efficace collaborazione orientato a perseguire il miglioramento dell’inserimento della proposta modificazione urbanistica dei luoghi, per quanto di competenza - esprime parere sospensivo rimanendo in attesa di propedeutici aggiornamenti progettuali.

Sospensivo

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 84RICH/2026 Protocollo: 156716

Data presentazione: 04/08/2026

Richiedenti: CMO GROUP S.R.L.

PARERE:

Ai sensi dell’art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, preso atto della conformità urbanistico-edilizia dell’intervento a cura del SUE,
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole.

Favorevole

(PAE) AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ORDINARIA nr.: 67PAE/2026 Protocollo: 104717

Data presentazione: 22/05/2026

Richiedenti: ISTL SRL INIZIATIVE SVILUPPO TERRITORIO LOMBARDO

PARERE:

La Commissione per il Paesaggio considera le opere compatibili con il contesto tutelato di riferimento ritenendo opportuno per tale scopo - al fine della salvaguardia dell’aspetto paesaggistico d’insieme dei luoghi e un più confacente inserimento dell’intervento - prescrive e richiede che il corpo sommitale del prospetto nord, ancorché arretrato, risulti comunque “centrato” sulla articolazione del fronte.

Favorevole con prescrizioni

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SOSTITUTIVA DI PDC nr.: 775SCIA/2026 Protocollo: 167526

Data presentazione: 28/08/2026

Richiedenti: RADAR SRL

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, richiamato precedente parere n. 244/26 (cfr. 661scia/2026) esprime parere favorevole.

Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 801SCIA/2026 Protocollo: 173358

Data presentazione: 09/09/2026

Richiedenti: IMMOBILE E FINANZE SRL

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,.....

vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole.

Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SCIA ORDINARIA nr.: 480SCIA/2026 Protocollo: 108882

Data presentazione: 29/05/2026

Richiedenti: V. L. - M. F.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, visto l'aggiornamento del,

vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, richiamati i precedenti pareri nn. 192 e 228/26 nel prendere atto del mantenimento della continuità della linea di gronda/copertura sul prospetto sud, esprime parere favorevole.

Fatta salva ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

(PDC) - PERMESSO DI COSTRUIRE nr.: 36RICH/2026 Protocollo: 75307

Data presentazione: 14/04/2026

Richiedenti: F. P. G.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio, preso atto della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento a cura del SUE.....

vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, esprime parere favorevole.

Favorevole

(SCIA) SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITA' - SOSTITUTIVA DI PDC nr.: 677SCIA/2026 Protocollo: 145670

Data presentazione: 17/07/2026

Richiedenti: ALBATROS ASSET MANAGEMENT S.R.L.

PARERE:

Ai sensi dell'art.39 delle norme di attuazione del P.P.R, la Commissione per il Paesaggio,
vista la relazione allegata agli elaborati di progetto, preso atto che la configurazione attribuita al fabbricato risulta, prevalentemente, da precedente sanatoria edilizia, esprime parere favorevole.

Fatta salva la legittimità degli scarichi ogni valutazione di ammissibilità dell'intervento alle vigenti norme urbanistico-edilizie.

Favorevole

N.B. Il presente documento è privo di valore legale. Per le valutazioni in ordine alla sensibilità del sito ed all'incidenza del progetto relativamente all'"esame paesistico dei progetti" - per brevità qui non trascritte - si rimanda al verbale della medesima seduta agli atti.